



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit

Registratienummer: 1388614

Datum voorstel: 15 augustus 2017

Portefeuillehouder: Zeeman

Commissie: 5 september 2017

Gemeenteraad: 5 september 2017

Onderwerp:

Aanvraag omgevingsvergunning sloop kas en herbouw stolpwooning Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster.

Samenvatting:

Op 22 november 2016 heeft Livingstone Building Industry BV namens de heer R. van de Pol een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot de sloop van een verouderde kas en herbouw van een stolpwooning op het perceel Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster. Met dit bouwplan wordt een beroep gedaan op de –van oorsprong provinciale- ruimte-voor-ruimte-regeling. Deze regeling houdt in dat een project ter compensatie van een substantiële sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd. Onderhavig bouwplan kan vanuit de ruimte-voor-ruimte benadering worden verantwoord. Daarnaast voldoet het bouwplan aan de gemeentelijke regels die worden gesteld aan stolpenbouw. In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing is door de gemeentelijke previsor een positieve beoordeling ruimtelijke kwaliteit uitgevoerd. Op grond van provinciaal beleid heeft de provincie een positieve reactie op onderhavig bouwplan gegeven.



Registratienummer: 1388614

Onderwerp: Sloop kas en herbouw stolpwooning Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster

Middenbeemster, 15 augustus 2017

Aan de gemeenteraad van Beemster,

Inleiding en probleemstelling:

Op 22 november 2016 heeft Livingstone Building Industry BV namens de heer R. van de Pol een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot de sloop van een verouderde kas en herbouw van een stolpwooning op het perceel Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster.

Bestemmingsplan

Het perceel Kolkpad 3 heeft in het geldende bestemmingsplan Buitengebied hoofdzakelijk de bestemming 'wonen'. Het voorerf, een deel van het zijerf en een groot deel van het verder gelegen achtererf heeft de bestemming 'Tuin'. Zowel de te slopen kas als de nieuwe op te richten stolpwooning is gelegen op de woonbestemming, buiten het bouwvlak. Woningen mogen alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Daarbij geldt dat binnen het bouwvlak maximaal één woning is toegestaan. Deze woning te Kolkpad 3 is reeds aanwezig. Het oprichten van de stolpwooning is zodoende in strijd met het bestemmingsplan.

Planologische medewerking is mogelijk door middel van een projectafwijkingsbesluit ex art. 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo.

Oplossingsrichtingen:

Ruimte-voor-ruimte

Er wordt met deze aanvraag een beroep gedaan op de zogenaamde ruimte-voor-ruimte regeling. Deze regeling vindt zijn oorsprong in provinciaal beleid. De regeling is opgenomen in de Provinciale ruimtelijke Verordening (PRV). Deze regeling houdt in dat een project ter compensatie van een substantiële sloop van storende agrarische bebouwing in het landelijk gebied kan voorzien in de mogelijkheid van nieuwe woningen –al dan niet te plaatse van de slooplocatie-, als door deze ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd.

De ruimte-voor-ruimteregeling is in een bepaalde vorm in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 opgenomen (wijzigingsbevoegdheid van agrarische gerelateerde bestemmingen en bedrijfsbestemming naar een particuliere woonbestemming). Aangegeven is dat:

- *er maximaal één vrijstaande nieuwe woning mag worden gebouwd (bij voorkeur in of tegen bestaand bebouwd gebied), mits minimaal 1.000 m² van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (incl. zekerstelling) en dit bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.*



Registratienummer: 1388614

Onderwerp: Sloop kas en herbouw stolpwoning Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster

Hoewel het in onderhavig geval gaat om een particuliere woonbestemming, kan de te slopen kas wel degelijk gekwalificeerd worden als storende voormalige agrarische bebouwing, zodat de wijzigingsbevoegdheid (ruimte-voor-ruimte-regeling) hier analoog kan worden gehanteerd. Het onderhavige bouwplan voldoet naar analogie aan (de essentie van) de gemeentelijke ruimte-voor-ruimte regeling.

Stolpenbouw

Ingeval van (analoge) toepassing van de gemeentelijke ruimte-voor-ruimteregeling geldt bijkomend dat het bepaalde in artikel 22 "Wonen" is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van een nieuw op te richten woning niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4 en 7 m. Hieraan wordt in casu niet geheel voldaan. Reden hiervoor is dan in onderhavige geval de herbouw in de vorm van een stolpwoning wordt voorgestaan. Daardoor wordt strikt gezien niet voldaan aan de voor reguliere woningen gestelde bouwregels (max. inhoud van 750m³ en max. bouwhoogte van 7m).

Stolpen zijn door hun kapvorm bepalende elementen in het landschap. In de kernkwaliteiten voor het werelderfgoed De Beemster zijn de typerende stolpen dan ook expliciet benoemd als onderdeel van het unieke, samenhangende en goed bewaard gebleven, vroeg zeventiende-eeuwse (landschaps)architectonische geheel van de droogmakerij De Beemster. Vanuit dat kader wordt stolpenbouw positief ontvangen. Om wel tot realisatie van een kenmerkende stolp te komen, gelden specifieke bouwregels (zoals ook in de algemene afwijkingsregeling voor stolpenbouw in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen):

- a. het bouwperceel heeft een oppervlakte van niet minder dan 1 ha;
- b. de oppervlakte van de stolp mag niet minder dan 225 m² (15 x 15 m) en niet meer dan 400 m² (20 x 20 m) bedragen (maximale inhoudsmaat van 750m³ geldt niet voor stolpen);
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- d. de dakhelling mag niet minder dan 45° en niet meer dan 52° bedragen.

Onderhavig bouwplan voor de herbouw in de vorm van een stolpwoning voldoet aan bovenstaande bouwregels.

Aanvrager heeft ten behoeve van zijn bouwplan een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing is vanuit de relevante disciplines beoordeeld en akkoord bevonden. In het kader van een zorgvuldige ruimtelijke inpassing is door de gemeentelijke previsor een 'beoordeling ruimtelijke kwaliteit' uitgevoerd (bijlage 2). Dit heeft tot het oordeel geleid dat de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling voorziet in een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit die passend is bij de karakteristiek van het gebied. Het plan ademt de Des Beemsters kenmerkende sfeer.

Het college heeft naar aanleiding van bovenstaande geoordeeld dat door middel van een projectafwijkingsbesluit ex art. 2.12 lid 1 onder a 3° Wabo planologische medewerking aan onderhavig bouwplan kan worden verleend.



Registratienummer: 1388614

Onderwerp: Sloop kas en herbouw stolpwooning Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster

Provinciaal beleid

Aan de hand van de ingekomen aanvraag omgevingsvergunning, de bijgevoegde ruimtelijke onderbouwing, de beoordeling ruimtelijke kwaliteit en overige stukken heeft vooroverleg in het kader van art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) plaatsgevonden. In het bijzonder is ten aanzien van onderhavig bouwplan overleg gevoerd met de provincie.

Onderhavig bouwplan voldoet aan de artikelen van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (art. 5c 'kleinschalige ontwikkeling' en art. 16 'ruimte-voor-ruimte'). De provincie heeft bij brief d.d. 25 juli 2017 (zie bijlage 5) aangegeven dat sprake is van storendheid, een ruimtelijke kwaliteitsverbetering optreedt en de exploitatieopzet akkoord is. De provincie spreekt zodoende een positief oordeel uit over onderhavig bouwplan.

Verklaring van geen bedenkingen

Uit art. 2.27 Wabo jo. art. 6.5 Besluit omgevingsrecht volgt dat een projectafwijkingbesluit niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft. De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. De raad van Beemster heeft vooralsnog geen categorieën van gevallen aangewezen. De raad wordt daarom voorgesteld om een 'verklaring van geen bedenkingen' (VVGB) af te geven en daarvoor een ontwerp ter inzage te leggen. Om de procedureduur te beperken, wordt de raad voorgesteld om de ontwerp-VVGB als definitief aan te merken indien tijdens de daarvoor opengestelde terinzagetermijn geen zienswijzen ten aanzien van de ontwerp-VVGB zijn ingediend. Immers, er kan in dat geval geen aanleiding zijn voor wijziging van de eerdere positieve raadsbeoordeling.

Meetbare doelstellingen:

Een onherroepelijke omgevingsvergunning/projectafwijkingbesluit.

Financiële consequenties/risico's:

Met de aanvrager wordt een planschadeafwentelingsovereenkomst gesloten. Voor het overige worden geen verdere financiële risico's verwacht. De kosten voor de ruimtelijke onderbouwing en de daarbij behorende noodzakelijke onderzoeken zijn door de aanvrager gedragen. De kosten van de ambtelijke inzet t.b.v. het beoordelen en begeleiding van de benodigde planologische procedure worden gedekt uit de legesheffing. Er zijn geen gemeentelijke kosten om het perceel bouwrijp te maken binnen het perceel. De kosten die door de gemeente worden gemaakt bij het aansluiten van de nutsvoorzieningen worden separaat in rekening gebracht bij de initiatiefnemer

Communicatie:

De aanvrager zal op de hoogte worden gesteld van het college- en raadsbesluit.

Na een conforme besluitvorming door de raad zal de ontwerp-omgevingsvergunning (bijlage 4) tezamen met de ontwerp-VVGB in wettelijke procedure ex. paragraaf 3.3 Wabo jo. afdeling 3.4 Awb worden gebracht.



Registratienummer: 1388614

Onderwerp: Sloop kas en herbouw stolpwooning Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster

De ontwerp-omgevingsvergunning en bijbehorende stukken zal tezamen met de ontwerp-VVGB voor een termijn van 6 weken ter inzage worden gelegd. De terinzagelegging zal volgens de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt.

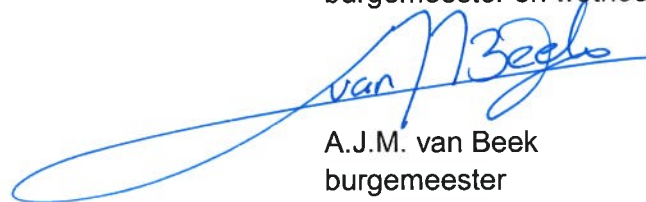
Monitoring/evaluatie:

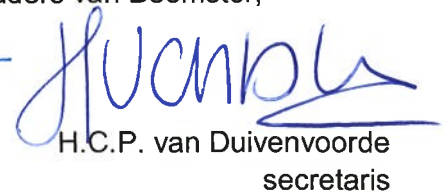
-

Voorstel:

1. Ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning met betrekking tot het slopen van een kas en het herbouwen van een stolpwooning op het perceel Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster een verklaring van geen bedenkingen afgeven.
2. Een ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen ter inzage leggen.
3. De ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aanmerken indien ten aanzien van het ontwerp geen zienswijzen zijn ingediend tijdens de daarvoor opengestelde termijn.
4. Aanvrager op de hoogte stellen middels bijgevoegde (concept-)brief.

burgemeester en wethouders van Beemster,


A.J.M. van Beek
burgemeester


H.C.P. van Duivenvoorde
secretaris

Bijlage(n):

1. Raadsbesluit
2. Bouwtekening woning
3. Ruimtelijke onderbouwing
4. Beoordeling ruimtelijke kwaliteit d.d. 16 maart 2017
5. Provinciale brief d.d. 25 juli 2017 mbt Ruimte voor Ruimte
6. Concept brief voor aanvrager.



Registratienummer: 1388614

Onderwerp: Sloop kas en herbouw stolpwoning Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster

De raad van de gemeente Beemster,

gezien de aanvraag van 22 november 2016 namens de heer R. van de Pol voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor de sloop van een verouderde kas en herbouw van een stolpwoning op het perceel Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 augustus 2017,

overwegende:

- dat op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c jo. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, een omgevingsvergunning kan worden verleend waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan;
- dat de bevoegdheid tot het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning ligt bij het college van burgemeester en wethouders;
- dat het project niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening;
- dat het college voornemens is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- dat het college van burgemeester en wethouders, alvorens over te gaan tot vergunningverlening, een verklaring van geen bedenkingen dient te verkrijgen van de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 1 Bor;
- dat in artikel 6.5, lid 3 Bor de bevoegdheid is opgenomen voor de gemeenteraad om categorieën gevallen aan te wijzen waarin een verklaring niet benodigd is;
- dat een dergelijke aanwijzing van categorieën gevallen door de gemeenteraad niet is gedaan, waaronder onderhavig project zou vallen;

B E S L U I T:

1. ten aanzien van de aanvraag omgevingsvergunning met betrekking tot het slopen van een kas en het herbouwen van een stolpwoning op het perceel Kolkpad 3 te Zuidoostbeemster een verklaring van geen bedenkingen af te geven;
2. een ontwerp van de verklaring van geen bedenkingen ter inzage te leggen;
3. de ontwerpverklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien er geen zienswijzen zijn ingediend tijdens de daarvoor opengestelde termijn.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad d.d. 5 september 2017.

A.J.M. van Beek
voorzitter

M. Timmerman
griffier