

Vrijstelling en bouwvergunning 1^e fase voor het vernieuwen van een boerderij op het perceel Evert Harm Woltersweg 23 te Aduard

Burgemeester en wethouders van Zuidhorn;

gelezen het verzoek, ontvangen op 27 juni 2008, van de heer H.J. Kooi, Evert Harm Woltersweg 23, 9831 TG Aduard, om een bouwvergunning 1^e fase voor het vernieuwen van een boerderij op het perceel plaatselijk bekend Evert Harm Woltersweg 23 te Aduard en kadastraal bekend gemeente Aduard, sectie A, nummer 585;

overwegende,

dat op de bouwaanvraag 1^e fase van toepassing zijn de bepalingen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Aduard nr. 67.00.06 gemeente Zuidhorn' en de Bouwverordening van de gemeente Zuidhorn;

dat het bouwplan voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening van de gemeente Zuidhorn;

dat het bouwplan in strijd is met voornoemd bestemmingsplan, omdat in artikel 4, lid 1 staat dat de als zodanig op de plankaart aangegeven gronden zijn bestemd voor het houden van vee, akkerbouw, tuinbouw en kwekerijen van gewassen, ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met de bijhorende gebouwen, andere bouwwerken, erven en agrarische cultuurgronden;

dat het bouwplan betreft het aanbrengen van een tweetal appartementen in de bestaande boerderij. Er wordt geen agrarische bedrijfsvoering meer op het terrein uitgeoefend;

dat iedere bouwaanvraag op grond van artikel 46, lid 3, van de Woningwet moet worden aangemerkt als een verzoek om vrijstelling van de bepalingen van het bestemmingsplan;

dat vrijstelling kan worden verleend op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

dat tegen het verlenen van deze vrijstelling geen bezwaren bestaan, omdat het bouwplan planologisch en esthetisch geen afbreuk doet aan de omgeving;

dat gelet op de Ruimtelijke Onderbouwing van 8 mei 2008, het bouwplan functioneel en planologisch inpasbaar wordt geacht;

dat in het kader van de vrijstellingsprocedure het voornemen tot het verlenen van vrijstelling met ingang van 4 september 2008, gedurende een termijn van 6 weken, ter inzage is gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om tegen dit voornemen zienswijzen in te dienen;

dat van deze gelegenheid geen gebruik is gemaakt;

gelezen het advies van de Stichting Provinciale Groningse Welstandsorg te Groningen, d.d. 10 juli 2008, waaruit blijkt dat het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, welke conclusie onzerzijds wordt gedeeld;

Vrijstelling en bouwvergunning 1^e fase voor het vernieuwen van een boerderij op het perceel Evert Harm Woltersweg 23 te Aduard

gelet op artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 40, lid 1, van de Woningwet;

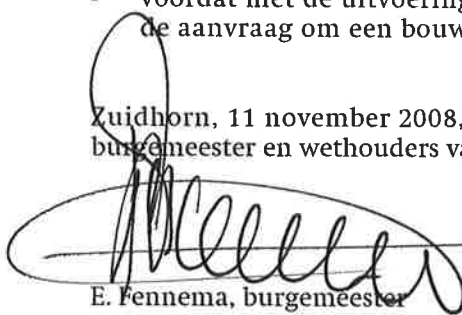
B E S L U I T E N:

aan de heer H.J. Kooi, Evert Harm Woltersweg 23, 9831 TG Aduard, voornoemd, vrijstelling verlenen voor het bouwen in strijd met de agrarische bestemming en de bouwvergunning 1^e fase te verlenen voor het vernieuwen van een boerderij op het perceel Evert Harm Woltersweg 23 te Aduard en kadastraal bekend gemeente Aduard, sectie A, nummer 585;

zulks onder de volgende voorwaarde:

- voordat met de uitvoering van de bouwwerkzaamheden mag worden begonnen moet de aanvraag om een bouwvergunning tweede fase positief beschikt zijn.

Zuidhorn, 11 november 2008,
burgemeester en wethouders van de gemeente Zuidhorn,


E. Fennema, burgemeester


drs. L. Kootstra, secretaris

Bouwsom	€	320.000,00
Leges vrijstellingsprocedure	€	103,00
Leges advies welstand	€	542,00
Leges bouwvergunning	€	4.100,00
Totaal	€	4.745,30

Indien u het met deze beschikking niet eens bent, kunt u op grond van de Algemene wet bestuursrecht hiertegen binnen een termijn van zes weken bij ons college bezwaar indienen. Deze termijn vangt aan met ingang van de dag na die waarop deze beschikking is verzonden.

Het bezwaarschrift dient te worden ondertekend en moet tenminste het volgende bevatten:

- a. de naam en het adres van de indiener;
- b. de dagtekening;
- c. een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht;
- d. de gronden van het bezwaar.

Verzonden: 13 NOV. 2008

Afschrift van dit besluit gezonden aan:

1. Aanvrager;
2. Sectie Belastingen.

Bouw2008/0064

Ruimtelijke Onderbouwing

Plan Het Hool E.H. Woltersweg 23 te Aduard

Opsteller: R.P. Bleijenberg

08 05 2008

Beschrijving plan

Het plan voorziet in een inpandige verbouwing van een boerderij die tot 2008 een agrarische functie vervulde. In de schuurruimte zijn twee woningen en een atelierruimte geprojecteerd. Het bestaande woonhuis wordt met deze ruimte verbonden.

De toelichting op het plan maakt duidelijk dat het om waardevolle agrarische bebouwing gaat. De laatste grote ingreep aan de boerderij vond plaats in 1932. De grote schuur bevat een sluitsteen met het jaar 1810.

Het plan resulteert in twee toevoegingen aan de woningvoorraad.

Strijdigheid bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan 'Buitengebied Aduard, gemeente Zuidhorn'. Het perceel E.H. Woltersweg 23 heeft in dit plan een agrarische bestemming.

Artikel 4, lid 1 van de planvoorschriften stelt dat gronden met een agrarische bestemming zijn bestemd voor "het houden van vee, akkerbouw, tuinbouw en kwekerijen van gewassen, ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken erven en agrarische cultuurgronden". Het plan is strijdig met dit voorschrift.

Vrijstelling van het bestemmingsplan is mogelijk middels artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Afweging

Welstand heeft op 13 maart 2008 positief over het plan geadviseerd.

Voor de ruimtelijke onderbouwing blijft de beleidsnota 'Vrijkomende Agrarische Bebouwing' buiten beschouwing. Deze nota richt zich namelijk op niet-waardevolle agrarische bebouwing.

Voor hergebruik, en het in dat verband inpandig verbouwen, van aan het agrarisch gebruik onttrokken waardevolle bebouwing biedt de provinciale projectenlijst uitkomst, mits aan randvoorwaarden wordt voldaan.

De randvoorwaarden staan in de lijst vermeld onder de categorie buitengebied, deel G: 'hergebruik van agrarische bebouwing'. Met inachtneming van wat daar is opgesomd wordt over het plan het volgende opgemerkt:

- Zinvol gebruik overeenkomstig de geldende agrarische bestemming is objectief gezien niet meer mogelijk. De gronden die bij het bedrijf hoorden, zijn in 2007 verkocht.
- De functie wonen vindt plaats binnen het hoofdgebouw.
- Functieverandering, en de daartoe noodzakelijke verbouwing, vindt uitsluitend inpandig plaats.

- Blijkens het positieve welstandsadvies blijft de bestaande karakteristieke verschijningsvorm van de boerderij gehandhaafd.
- De woningen zullen in 2009 gereed zijn. Alle contingenten tot 2008 zijn vergeven. Het woningbouwcontingent voor 2009 is nog niet door de provincie vastgesteld. Echter, binnen het kader van de Regiovisie is de gemeentelijke woningbouwtaakstelling voor 2009 op 120 gesteld. Uit het keuzedocument POP valt op te maken dat de provincie dit aantal overneemt in het nieuwe Provinciale Omgevingsplan dat in 2009 zal worden vastgesteld. Pas met dit nieuwe POP wordt het aantal contingenten voor datzelfde jaar geformaliseerd. Gegeven de regionale taakstelling is het risico dat Zuidhorn voor 2009 minder dan twee contingenten krijgt, nihil. Uitgangspunt is daarom dat er voldoende contingent beschikbaar is. Twee contingenten voor 2009 worden gereserveerd.
- Van opslag op het erf (bijv. caravans) is geen sprake.
- De verkeersaantrekkende werking is aanvaardbaar. Het plan voorziet in de realisatie van drie parkeerplaatsen en de omvang van het erf staat meer parkeerruimte toe. Daar komt bij dat de afstand van het erf tot de E.H. Woltersweg dusdanig groot is (160 meter) dat de kans wordt uitgesloten dat het plan leidt tot parkeren op de openbare weg.
- De gracht rondom het erf wordt hersteld waardoor de landschappelijke kenmerken van het erf worden versterkt.
- Het dichtstbijzijnde AMvB landbouwbedrijf (Oostumerweg 21) ligt in westelijke richting op circa 700 meter afstand. De minimale afstand tussen dergelijke bedrijven en woningen wordt op grond van milieuwetgeving op 50 meter gesteld. Het plan resulteert niet in een extra beperkingen van de exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van het bedrijf in kwestie.
- Er worden geen detailhandelsactiviteiten ontplooid.

Gegeven de bovenstaande opmerkingen voldoet het plan aan de randvoorwaarden voor toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid voor het hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing in het kader van artikel 19, lid 2.

Omdat het plan voorziet in een in pandige verbouwing wijzigt de ruimtelijke uitstraling ten opzichte van de bestaande bouw niet. Een aanvullende ruimtelijke onderbouwing voor een verandering in maatvoering is daarom niet nodig. Om dezelfde reden wordt afgezien van een flora- en faunaonderzoek en een archeologisch bureau-onderzoek.

Advies

1. Starten van een vrijstellingsprocedure, conform artikel 19, lid 2 WRO, voor het realiseren van drie wooneenheden in vrijgekomen agrarische bebouwing op het perceel E.H. Woltersweg 23 te Aduard.
2. Ten behoeve van de vrijstellingsprocedure twee woningbouwcontingenten te reserveren voor de woningen uit het plan die in 2009 worden opgeleverd.
3. Indien er geen zienswijzen worden ingediend, vrijstelling verlenen van het bestemmingsplan "Buitengebied Aduard, gemeente Zuidhorn" voor hetgeen is aangevraagd.