

| datum
| 2 juni 2015
| datum verzending/uitreiking
|

| kenmerk
| OV 20140107
| zaaknr.
| 588401

A.P.T. Slagter
Pieter Janszoon Jongstraat 156
1614 LJ Lutjebroek

Besluit

Burgemeester en wethouders hebben besloten tot verlening van de op 30 december 2014 ontvangen aanvraag om een omgevingsvergunning voor het oprichten van een woning met bijgebouw op het perceel Pieter Janszoon Jongstraat 120 te Lutjebroek.

De omgevingsvergunning wordt verleend voor de activiteit Bouwen en Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening.

De overwegingen die aan de besluitvorming vooraf zijn gegaan en de aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften treft u op de volgende pagina's aan.

De omgevingsvergunning wordt verleend onder de bepaling dat de gewaarmerkte stukken en bijlagen deel uitmaken van de vergunning.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Hoogachtend,
namens burgemeester en wethouders van Stede Broec,
M. Dekker, medewerker Ruimtelijke Ontwikkeling
Afdeling Ruimte

leges: € 10.395,45

Bouwen

Overwegingen

De aanvraag is voor de activiteit Bouwen beoordeeld aan artikel 2.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit omgevingsrecht en de Ministeriële regeling omgevingsrecht. Gebleken is dat uw aanvraag voldoet.

Voorschriften

1. Het bouwen moet geschieden overeenkomstig de bepalingen van de "Bouwverordening gemeente Stede Broec" en het "Bouwbesluit 2012" en krachtens die verordening en dat besluit gestelde nadere regels en de eventuele hieronder vermelde nadere voorschriften.
2. Welstand:
Van alle gevelmaterialen (steen, dakpan, beplating e.d.) dient een monster ter goedkeuring bij het bouw- en woningtoezicht te worden ingediend.
3. Uiterlijk 21 dagen voor aanvang van de desbetreffende werkzaamheden moeten de navolgende gegevens en bescheiden zijn ingediend:
Constructieve veiligheid: sterkte van de bouwconstructie. (berekeningen met bijbehorende tekeningen van o.a. palenplan, fundering, vloeren, balklagen, kapplannen, staalconstructies e.d.).
4. Na sloop van de woning moet voordat met de werkzaamheden wordt gestart een aanvullend onderzoek bodemgesteldheid naar asbest in de puinlaag, asbest in de bodem en de kwaliteit van de puinhoudende zandlaag onder het oprijpad worden gedaan en ter goedkeuring worden aangeboden aan het bevoegd gezag.
5. Constructieve veiligheid:
 - a. Voor het verkrijgen van een inzicht in de bodemgesteldheid voor het te gebruiken fundatie-systeem moet de uitkomst en een overzicht van de grondsamenstelling van ter plaatse door een deskundige firma uitgevoerde diepsonderingen naar bouw- en woningtoezicht worden toegezonden.
Als richtlijn dient te worden gehanteerd dat de sonderingen ± 20 m h.o.h. worden gemaakt en per bouwwerk minimaal 2 stuks.(R.F.G.)
 - b. De paallengte voor de heifundering wordt door bouw- en woningtoezicht vastgesteld naar aanleiding van een ter plaatse door u en ter goedkeuring van de ambtenaar bouw- en woningtoezicht uit te voeren proefheiling. Houten palen dienen minimaal 50 cm onder de laagste (grond)waterstand te worden geheild.
De palen moeten een minimale omtrek hebben van 40 cm aan de punt en 75 cm op 100 cm afstand van de kop.
6. Aansluiting aan de openbare riolering:
 - a. De riolering dient op het gemeenteriool te worden aangesloten, afmetingen in overleg met de afd. Technische Zaken (TZ).
 - b. Ten behoeve van de riolering moet op of nabij de erscheiding van het perceel met de straat, trottoir of tegelpad, een ontstoppingshulpstuk worden aangebracht (afmeting in overleg met de afd. TZ).
 - c. De hoogte van de afvoerleidingen dient te worden bepaald in overleg met de afd. TZ.
 - d. De riolering dient te worden uitgevoerd in een gescheiden stelsel. (vuilwater en hemelwater gescheiden, waarbij het de voorkeur geniet om de hemelwaterafvoer rechtstreeks op open water af te voeren, e.e.a. in overleg met de afd. TZ).
 - e. I.v.m. stankoverlast wordt geadviseerd stanksloten aan te brengen in de hemelwaterafvoeren (in overleg met de afd. TZ).
7. Inbraakwerendheid:
Deuren, ramen, kozijnen en daarmee gelijk te stellen constructieonderdelen (gevelementen) in een uitwendige scheidingsconstructie van een woning, die bepaald overeenkomstig NEN 5087, bereikbaar zijn, moeten, bepaald overeenkomstig NEN 5096, een weerstandsklasse voor inbraakwerendheid hebben van tenminste 2.
8. Ten behoeve van het doen van waarnemingen dient Archeologie West-Friesland minstens een week voor aanvang van de sloop- en graafwerkzaamheden te worden geïnformeerd over de start van de werkzaamheden (de heer A. Weel: telefoonnummer 0652824909, kantoor: 0229252599).
9. Na gereedkoming van de verbouwing/het bouwwerk zal de staat van de openbare weg worden afgeschouwd. Indien er door de bouwwerkzaamheden schade aan de openbare weg is ontstaan, worden de herstelkosten op u verhaald.

10. De vrijkomende grond en/of puin die men niet op de locatie kwijt kan moet aanvullend onderzocht worden conform het Besluit bodemkwaliteit of aan een erkende verwerker (bijvoorbeeld Grondbank) worden aangeboden.
11. Met het bouwen mag niet worden begonnen alvorens:
 - a. het straatpeil is aangegeven;
 - b. de rooilijnen en/of bebouwingsgrenzen op het bouwterrein zijn uitgezet.Voor het uitzetten van het bouwplan dient u contact op te nemen met de heer R. de Frankrijker, telefoonnummer 0228-510144, van het taakveld Geo Informatie.
12. Het bouwtoezicht dient tenminste twee dagen voor de aanvang van elk der hierna te noemen onderdelen van het bouwproces in kennis te worden gesteld van:
 - 1.a. de aanvang der werkzaamheden, ontgravingwerkzaamheden daaronder begrepen;
 - b. de aanvang van het inbrengen van de funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
 - c. de aanvang van de grondverbeteringwerkzaamheden.
 2. Het bouwtoezicht dient tenminste één dag van tevoren in kennis te worden gesteld van het storten van beton.

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Het bouwplan is gesitueerd binnen de grenzen van het geldende bestemmingsplan "Kom Stede Broec" op grond met de bestemming "Detailhandel" met de aanduiding "Bedrijfswoning". Een burgerwoning is niet toegestaan.

Wij hebben het volgende overwogen.

Algemeen

De huidige stolp kan beperkt beleefd worden omdat het ingeklemd ligt tussen de belendende percelen. Het feit dat de boerderij aan de westzijde tegen de erfgrans aan staat heeft de mogelijkheid belemmert om de stolp te splitsen en het voor twee huishoudens aantrekkelijk te maken om het op te knappen en te bewonen. Meerdere pogingen om zorginstellingen of corporaties te interesseren zijn mislukt.

Gelet op de mogelijkheden tot verkoop, de staat van onderhoud en de historische waarde in het hart van Lutjebroek wordt ook gekeken naar het toekomstperspectief. Daarom is medewerking in het vooruitzicht gesteld aan een plan dat bijdraagt aan de kwaliteit van het historische lint.

Aangezien verkoop van de stolp om te renoveren geen haalbare kaart bleek te zijn is de woning verkocht met de bedoeling een nieuwe stolpboerderij te bouwen.

Gemeentelijk monument:

Een eerder verzoek van de voormalige eigenaren om intrekking van de aanwijzing als gemeentelijk monument is afgewezen. Hierbij is tevens besloten dat het verzoek in heroverweging wordt genomen als een koper zich meldt die:

- 1) beperkt wordt door de monumentale status van het pand en;
- 2) een plan kan overleggen die in zijn algemeenheid van meerwaarde is voor de beeldkwaliteit en de karakteristiek van de kom Stede Broec.

Vervolgens is door de voormalige eigenaren een ontwerp-tekening van een nieuwe stolpwoning ingediend. De Erfgoedcommissie is om advies gevraagd over deze woning.

De Erfgoedcommissie heeft in de vergadering van 3 juli 2013 het volgende advies gegeven:

de commissie gaat niet akkoord met het afvoeren van de bestaande boerderij van de lijst van gemeentelijke monumenten.

Als al sprake zou zijn van vervangende nieuwbouw moet naar het oordeel van de commissie gestreefd worden naar zo maximaal mogelijk hergebruik van de bestaande boerderij, vooral wat betreft de (rieten) kap en het vierkant.

Waar door de huidige eigenaren wordt gesteld, dat de bestaande boerderij verkeerd op de kavel is gesitueerd zou volgens de commissie overwogen moeten worden de her te gebruiken elementen (kap en vierkant) van de bestaande boerderij te verplaatsen.

Een plan, waarin met deze voorwaarden rekening is gehouden is voor de commissie begaanbaar.

Burgemeester en wethouders hebben het advies niet overgenomen en medewerking in het vooruitzicht gesteld aan het principeverzoek voor nieuwbouw van een stolpwoning.

De Erfgoedcommissie Stede Broec is inmiddels gestopt. In de gemeenteraad van februari is besloten de centrale erfgoedcommissie van de Stichting WZNH voor advisering aan te stellen en een burgerlid vanuit de vereniging Oud Stede Broec hiervoor te benoemen.

Het is verplicht advies in te winnen wanneer wordt overwogen de monumentale status van een pand af te halen. Hiervoor is gebruik gemaakt van het op 3 juli 2013 door de Erfgoedcommissie uitgebrachte advies zoals eerder beschreven.

Bouw bureau Sjaak Schouten heeft een bouwkundig opname rapport opgesteld. Deze rapportage is een nader onderzoek naar de kwaliteit, mogelijke renovatie en de kosten daarvan, in samenhang met de functionaliteit. De conclusie van de opname is dat opwaarderen van het gebouw niet aan de orde is, de staat van het gebouw is slecht en er zijn slechts weinig elementen bruikbaar.

Wat betreft het door de Erfgoedcommissie voorgestelde hergebruik van de (rieten) kap en het vierkant is in de rapportage het volgende geconstateerd.

De gehele rieten dakbedekking is bedekt met mos. Hierdoor is de droogtijd van het riet behoorlijk verlengd. Dit komt niet ten goede aan de levensduur van het riet. Ook zijn er behoorlijk wat lekkages. De rieten dakbedekking kan niet hergebruikt worden. Het vierkant is in redelijke staat, maar in verband met de vele schoren is het niet praktisch om dit vierkant te hergebruiken. Wij kunnen ons in deze conclusie vinden.

De schoorsteen wordt wel hergebruikt. De stolpboerderij krijgt in plaats van een rieten dakbedekking een pannendak.

Voorts is het thans voorliggende bouwplan een stolpboerderij die voldoet aan de gestelde vereisten in het eerder genomen besluit van het college van 12 maart 2013. De woning is van meerwaarde voor de beeldkwaliteit en de karakteristiek van de kom Stede Broec.

Ruimtelijke ordening:

Het bouwplan heeft in het geldende bestemmingsplan "Kom Stede Broec" de bestemming "Detailhandel" met de aanduiding "Bedrijfswoning". Een burgerwoning is niet toegestaan. De stolpboerderij wordt wel binnen het bestaande bouwvlak gebouwd.

Wanneer wordt uitgegaan van de voorschriften betrekking hebbende op de bestemming "Wonen" dan voldoet het bouwplan.

Het bijgebouw is voorzien van een overkapping. Ingevolge de bestemming "Water" zijn overkappingen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de op de plankaart aangegeven aanduiding. Hiervan is vrijstelling mogelijk. Aan de hieraan verbonden voorwaarden wordt voldaan.

Het beleid volgens de "Toekomstvisie Stede Broec 2014-2024" geeft mogelijkheden voor wijziging van de bestemming bij bedrijfsbeëindiging. De wijziging naar "Wonen" is hierbij de meest gewenste ontwikkeling.

De nieuwbouw past binnen de bestaande woonomgeving en het project heeft een kwalitatieve verbetering als gevolg voor de locatie en omgeving.

De Stadsbouwmeester is akkoord met de stolpboerderij.

Vollmer & Partners stedenbouw en landschap heeft een ruimtelijke onderbouwing gemaakt voor de aanvraag. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Door toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan van het bestemmingsplan worden afgeweken.

De aanvraag valt onder de op 26 juni 2014 door de gemeenteraad vastgestelde lijst met categorieën van gevallen waarin geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist.

De aanvraag en het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken hebben met ingang van 17 april 2015 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.