AAN DE RAAD

Datum behandeld in college	24-09-2024	**Behandelend ambtenaar**	E. Boer de
Datum agendering	17-10-2024	**E-mailadres**	e.deboer2@waadhoeke.nl
Onderwerp	Verklaring van geen bedenkingen Nieuwebildtdijk 115 Oudebildtzijl	**Telefoonnummer**	
Portefeuillehouder	K. Arendz		

Samenvatting

De raad wordt gevraagd om een verklaring van geen bedenkingen af te geven. Dat is nodig voor de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het slopen en opnieuw opbouwen van een bedrijfswoning met schuur op het perceel Nieuwebildtdijk 115 te Oudebildtzijl.

Voorstel

1. Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het slopen en opnieuw opbouwen van een bedrijfswoning met schuur op het perceel Nieuwebildtdijk 115 te Oudebildtzijl.

Aanleiding
Op 22 december 2023 hebben wij een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het slopen van een bestaande bedrijfswoning met schuur en het bouwen van een nieuwe bedrijfswoning met schuur op het perceel Nieuwebildtdijk 115 te Oudebildtzijl.

Het gaat hier om de sloop van een voor het Bildt kenmerkende winkelhaakboerderij. Deze boerderij wordt in het bestemmingsplan als karakteristiek aangemerkt. Sloop van de boerderij kan onder de Omgevingswet niet worden tegengehouden. De nieuwe bedrijfswoning met schuur wordt eveneens als een winkelhaakboerderij uitgevoerd, zei het dat er sprake is van een vrije en eigentijdse interpretatie van dat type boerderij.

Ruimtelijk-planologisch kader
Het perceel Nieuwebildtdijk 115 te Oudebildtzijl is gelegen binnen het beschermd dorpsgezicht "Oude en Nieuwe Bildtdijken". Bij de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht in 2015 is door de minister bepaald dat de ter plaatse geldende bestemmingsplanen voldoende bescherming bieden aan de cultuurhistorische waarden in het gebied. Het ruimtelijk-planologisch toetsingskader van deze aanvraag is daarmee het geldende bestemmingsplan buitengebied (2010) van de voormalige gemeente het Bildt. Binnen dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming Agrarisch en heeft het perceel ter plaatse van de boerderij tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristieke boerderijpanden / woningtypen' met de specifieke bouwaanduiding – karakteristiek 4. Hiermee wordt de instandhouding van de bestaande bebouwing beoogd, dan wel vervangende bebouwing met exact dezelfde maatvoering en hoofdvorm als de bestaande bebouwing mogelijk gemaakt.

De nieuwe boerderij voldoet qua vormgeving en maatvoering niet aan de regels van de dubbelbestemming 'Waarde - Karakteristieke boerderijpanden / woningtypen'. De aanvraag is daarmee in strijd met de regels van het geldende bestemmingsplan. Alleen bij calamiteiten kunnen burgemeester en wethouders hiervan 'binnenplans' afwijken. Er is hier geen sprake van een calamiteit. Van het bestemmingsplan kan daarom alleen 'buitenplans' worden afgeweken met een uitgebreide procedure. In dat geval moet de aanvraag worden voorzien van een 'goede ruimtelijke onderbouwing' en dient de raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven.

Beoogd (meetbaar) effect
Het mogelijk maken van een eigentijdse winkelhaak boerderij op het perceel Nieuwebildtdijk 115 te Oudebildtzijl.

Motivering
<u>Argumenten</u>
1.1 Er is een verklaring van geen bedenkingen nodig
Medewerking aan dit initiatief kan worden verleend door 'buitenplans' af te wijken van het bestemmingsplan middels het voeren van een uitgebreide procedure met een 'goede ruimtelijke onderbouwing' (artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Bij deze zogenaamde 'buitenplanse' procedure is een verklaring van geen bedenkingen van de raad een vereiste.
Een verklaring van geen bedenkingen kan op grond van artikel 6.5 lid 2 van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) alleen door de raad worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening
De aanvraag omgevingsvergunning is voorzien van een uitvoerige onderbouwing met bijlagen. In deze zogenaamde 'goede ruimtelijke onderbouwing' wordt op alle relevante omgevingsaspecten ingegaan. De ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening is als bijlage toegevoegd (Bijlage 1).

1.3 Het ontwerp is met de nodige zorgvuldigheid tot stand gekomen
Aan het voorliggende ontwerp is een uitvoerig proces voorafgegaan, waaronder een door de architect van de aanvrager gemaakte analyse van winkelhaakboerderijen op het Bildt. Dit heeft een divers beeld opgeleverd (zie de bijlage van ruimtelijke onderbouwing). Op basis van deze analyse komt de aanvrager met een eigentijdse variant van een winkelhaakboerderij. Wij hebben geconstateerd dat hier sprake is van een hoogwaardig ontwerp. Met deze eigentijdse winkelhaakboerderij wordt er weer een nieuwe variant toegevoegd.

<u>Kanttekeningen/risico's</u>
1.1 Er verdwijnt een karakteristiek pand
Door het slopen van de huidige boerderij verdwijnt er (weer) één van de voor het Bildt zo karakteristieke winkelhaakboerderijen. Echter wordt hier op het bestaande boerenerf een eigentijdse variant voor teruggebouwd, waarmee de relatie met het verleden in stand wordt gehouden.

1.2 Het bouwplan voldoet niet aan redelijke eisen van welstand
De kritiek van hûs en hiem spitst zich fundamenteel toe op de hoofdvorm van het bouwplan. De hoofdvorm wijkt volgens de welstandscommissie te veel af van de bestaande bebouwing. Dat komt het meest tot uitdrukking in de volumeopbouw waardoor het woonhuis meer naar voren wordt geschoven is ten opzichte van de schuur. De kritiek van hûs en hiem kan niet los worden gezien van de regeling in het bestemmingsplan. Echter ten aanzien van het ontwerp op zichzelf komt de commissie tot de conclusie dat de voorgestelde materialen en kleuren voldoende aansluiten bij het omgevingsbeeld. Met de voorliggende ruimtelijke procedure wordt een andere hoofdvorm mogelijk gemaakt. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om van het welstandadvies af te wijken.

Alternatieven

1. *Renovatie van de huidige boerderij.*
   Door renovatie zou de bestaande boerderij kunnen worden behouden. Echter, gezien de slechte staat van de boerderij, liggen er dan enorme uitdagingen op het gebied van technische en financiële haalbaarheid.
2. *Geen verklaring van geen bedenkingen afgeven.*
   Indien de raad besluit geen verklaring van geen bedenkingen af te geven, moeten burgemeester en wethouders de omgevingsvergunning weigeren. De vervallen boerderij blijft dan staan wat resulteert in een verdere achteruitgang van het gebouw met daarbij toenemende veiligheidsrisico's. Of de boerderij wordt gesloopt zonder dat daarvoor een passende boerderij terug wordt gebouwd. Sloop van de boerderij (onder de Omgevingswet) kan niet worden tegengehouden. Er ontstaat dan een gemankeerd erf met een aantal loodsen zonder boerderij op het oorspronkelijke boerenerf.

Beide alternatieven zijn niet wenselijk. Vanuit economische overwegingen is renovatie niet haalbaar. Er is hier geen sprake van een Rijksmonument noch van een karakteristiek gebouw met sloopbescherming. Dat gegeven bemoeilijkt de instandhouding en belemmert de toegang tot fondsen en subsidies die

kunnen bijdragen aan de instandhouding van de boerderij. Geen verklaring van geen bedenkingen afgeven is niet wenselijk omdat er ook dan onwenselijke situaties ontstaan.

Vervolg

- Tijdspad: de ontwerp omgevingsvergunning ligt zes weken ter inzage om eenieder de gelegenheid te geven zienswijzen in te dienen. Wordt er een zienswijze ingediend, dan zal de raad zich opnieuw moeten buigen over het plan. Is dit niet het geval, dan wordt de omgevingsvergunning verleend en wederom zes weken ter inzage gelegd voor het instellen van beroep. Wanneer er na zes weken geen beroepschriften zijn ingediend wordt de omgevingsvergunning onherroepelijk.
- Evaluatie: Er volgt geen evaluatie tenzij er zienswijzen worden ingediend. De zienswijzen zullen dan voorgelegd worden aan de Raad. Afhankelijk van de uitkomst daarvan wordt het verdere proces van de aanvraag voortgezet.
- Communicatie: Aanvrager wordt schriftelijk op de hoogte gesteld. Daarnaast wordt zowel de ontwerpomgevingsvergunning als de verklaring van geen bedenkingen gepubliceerd via www.officielebekendmakingen.nl en zullen de stukken op het gemeentekantoor ter inzage worden gelegd.

Participatie

Er heeft geen participatie plaats gevonden. Het betreft een particulier project waarbij participatie niet van toepassing is.

Financiën

Er zijn voor de gemeente geen financiële consequenties verbonden aan dit plan. De kosten voor de ruimtelijke procedure worden verhaald via de leges. Er is met de aanvrager een planschade-overeenkomst afgesloten ten behoeve van evt. planschadeverhaal door derden.

Bijlagen

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing
Bijlage 2: Bijlage bij ruimtelijke onderbouwing

Burgemeester en wethouders van Waadhoeke

, burgemeester

, secretaris

NR.: 2024-146465

De raad van de gemeente Waadhoeke

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van Waadhoeke van 24 september 2024;

B E S L U I T

Een verklaring van geen bedenkingen af te geven voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het slopen en opnieuw opbouwen van een bedrijfswoning met schuur op het perceel Nieuwebildtdijk 115 te Oudebildtzijl.

Aldus vastgesteld in de openbare

raadsvergadering van 17 oktober 2024,

Signed By: Waanders, Marga <m.waanders@waadhoeke.nl>
22/10/2024 17:34:26 CEST
ID: 99ef7db7-ba55-4b2b-8e79-8edc8a897d85
Auth: Scribble

, voorzitter

Signed By: Lyklema, Tinco <t.lyklema@waadhoeke.nl>
22/10/2024 15:55:00 CEST
ID: 99ef7db7-ba55-4b2b-8e79-8edc8a897d85
Auth: Scribble

, griffier

Dit document is digitaal ondertekend.