



Krijger Advies

juristen in omgevingsrecht

Krijger advies b.v.
Nassaulaan 18
5111 XE Baarle-Nassau
Postbus 319
5110 AH Baarle-Nassau
t (013) 507 88 75
f (013) 507 22 60
e info@krijgeradvies.nl
l www.krijgeradvies.nl
bankr.: 47.01.58.093
KvK: 52583961
BTW nr.: 8505.10.922 B01

Toelichting aanvraag WABO (A 2012-0093).

Activiteit "handelen in strijd met regels RO"afwijking

Inleiding

Aanvragers hebben de monumentale boerderij gelegen op het perceel Almweg 7 te Almkerk aangekocht. Op het perceel is op een metershoge rivierduin een als Rijksmonument aangewezen pand aanwezig, bestaande uit een woongedeelte en een inpandig stalgedeelte (zie foto bijgevoegd als bijlage 1). Kadastraal staat het perceel bekend als gemeente Woudrichem, sectie G, nummer 1046.

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de raad op 21 juni 2011. Het perceel heeft, voor zover het betrekking heeft op het plangebied, de bestemming "wonen", artikel 20 van genoemd bestemmingsplan. Het bestemmingsplan geeft voorts aan dat binnen de bestemming "wonen" de bestaande bebouwing als Rijksmonument is aangewezen en dientengevolge ruimtelijk gezien als cultuurhistorisch dient te worden beschouwd.

Plannen in relatie tot bestemmingsplan

Aanvragers zijn voornemens om de bestaande bebouwing volledig als woning te gaan gebruiken. (Voor nadere details zie de tekening behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning). Dit om het monumentale gebouw in de huidige staat en omvang te behouden, zo optimaal mogelijk te benutten met het oog op dit behoud en door het volledig in gebruik nemen als woning ook het onderhoud van het volledige monument te waarborgen. Het monument bevindt zich op dit moment in een slechte staat van onderhoud. Ook in een rapportage uitgebracht door de Monumentenwacht is aangegeven dat slechts bij ingebruikname van de stal, de eigenaren financieel in staat zullen zijn en bereid zullen zijn om de aanzienlijke investeringen ter restauratie en behoud van het monument, te plegen.

In het vigerend bestemmingsplan is in artikel 20.1.1. aangegeven dat de voor "wonen" bestemde gronden zijn bestemd voor (sub a) woningen en (sub c) voor het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijgebouwen zoals opgenomen in Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen. De monumentale boerderij Almweg 7 is opgenomen in de genoemde Bijlage 1 Monumenten en beeldbepalende gebouwen behorende bij het bestemmingsplan buitengebied. Het voornemen van aanvrager om het als woning in gebruik nemen van dat gedeelte van de boerderij dat momenteel niet als woning in gebruik is, past derhalve binnen de bestemmingsbepalingen.

In artikel 20.2.2. van het vigerend bestemmingsplan is echter aangegeven dat binnen de bestemming "wonen" de inhoud van de woning maximaal 650 m3 mag bedragen. De inhoud van de bestaande bebouwing (woongedeelte en inpandige stalgedeelte) gaat dit maximum van 650 m3 te boven. De inhoud van de woning komt na het betrekken van het inpandig gedeelte op circa 1450 m3. Dit betekent dat het inrichten van het inpandige stalgedeelte als woonruimte boven 650 m3 strijd oplevert met het bestemmingsplan.



Krijger Advies

In de toelichting behorende bij het bestemmingsplan is echter aangegeven dat binnen de bestemming "wonen" daar waar sprake is van bestaande cultuurhistorische panden, met het oog op het behoud daarvan naar de toekomst, de gehele bestaande bebouwing als woning in gebruik kan worden genomen.

Helaas is verzuimd om hiertoe een rechtstreekse wijzigingsbevoegd in het bestemmingsplan op te nemen. Vandaar dat een omgevingsvergunning is aangevraagd op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo voor o.a. de activiteiten "handelen in strijd met regels RO" en "handelen met gevolgen voor beschermde monumenten". Deze aanvraag is geregistreerd onder nummer A 2012-0093.

Vanwege het feit dat reeds in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan onder paragraaf 5.6. Cultuurhistorische waarden op pagina 79 e.v. is aangegeven, dat (ik citeer) "*Voor alle in de bijlage bij de regels opgenomen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (inclusief monumenten) geldt dat slopen niet is toegestaan. Indien het voor het behoud van het pand noodzakelijk is, kan de gebruikswaarde van het pand worden vergroot door het toestaan van gebruik als woning dan wel woningsplitsing*", kan worden gesteld dat ook het toestaan van het in gebruik nemen van meer dan 650 m³ van de bestaande bebouwing voor woondoeleinden, past binnen het gemeentelijk beleid en een goede ruimtelijke ordening.

Provinciaal beleid

Op het moment van de aanvraag van de omgevingsvergunning was de Verordening Ruimte 2011 van kracht. Behalve op bestemmingsplannen is deze Verordening Ruimte 2011 ook van toepassing op aanvragen omgevingsvergunningen met activiteit "handelen in strijd met regels RO".

In artikel 2.1. van de Verordening Ruimte 2011 is de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit opgenomen. Aangegeven wordt daarbij dat het principe van zuinig ruimtegebruik gehanteerd dient te worden, waarbij het (her)gebruik van bestaande bebouwing wordt gestimuleerd boven toevoegen van bebouwing.

In artikel 7.8. van de Verordening Ruimte 2011 is voorts opgenomen dat daar waar sprake is van o.a. cultuurhistorische bebouwing, het gemeentebestuur mag afwijken van de voor de betreffende bebouwing geldende bestemmingsplanregeling, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling een bijdrage levert aan het behoud of het herstel van het cultuurhistorisch karakter van het complex. Dit laatste moet dan blijken uit de toelichting bij het bestemmingsplan c.q. afwijkingsbesluit. Met andere woorden, ook de provincie stimuleert het behoud van cultuurhistorische monumenten, hetgeen overigens ook blijkt uit het cultuurhistorisch beleid van de provincie Noord-Brabant.

Inmiddels is per 1 juni 2012 de Verordening Ruimte 2012 in werking getreden, welke de Verordening Ruimte 2011 vervangt. De artikelen 2.1. en 7.8 van de Verordening zijn tekstueel enigszins aangepast, maar de hiervoor omschreven strekking van de artikelen is gelijk gebleven.

Plangebied

De aanvraag ziet toe op de reeds bestaande bebouwing zoals aangegeven op de bijgevoegde omlijning van het bouwwerk zijnde de bestaande contouren van de monumentale boerderij.

Conclusie

Samenvattend moet worden gesteld dat het voornemen van aanvragers past in zowel het gemeentelijk als provinciaal beleid terzake van het behoud en het gebruik van cultuurhistorische bebouwing.