

## Strijdigheden beheersverordening en advies RO

De aanvraag van de omgevingsvergunning ziet op het herbouwen van de bedrijfswoning op een nieuwe locatie. De nieuwe locatie bevindt zich buiten het huidige bestemmingsvlak en daardoor wordt deze procedure gevolgd. Het bestemmingsvlak is in het verleden verkleind naar de huidige afmetingen. Als gekeken wordt naar de oorspronkelijke afmetingen van het perceel, valt de locatie wel binnen die afmetingen.

Daarnaast ligt het perceel in het Werelderfgoed Schokland en dient hier rekening mee gehouden te worden bij de bouw van een nieuwe woning.

De locatie van de nieuwe bedrijfswoning is daarom mogelijk, mits wordt voldaan aan de volgende criteria, met betrekking tot de bedrijfswoning, die zijn opgenomen in artikel 13 van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2004':

- a. De afstand van gebouwen tot de achter- en zijgrenzen van het bestemmingsvlak mag niet meer dan 12 m bedragen;
- b. Bedrijfswoningen mogen uitsluitend gebouwd worden binnen een strook van 40 m vanaf de aan de wegzijde gelegen grens van het bestemmingsvlak
- c. De afstand van de bedrijfswoning tot de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
- d. In elk bestemmingsvlak mag het aantal bedrijfswoningen niet meer dan één bedragen;
- e. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 1.200 m<sup>3</sup> bedragen;
- f. De dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. De goothoogte van een niet inpandige bedrijfswoning mag niet minder dan 4,5 m en niet meer dan 6 m bedragen.

### Beoordeling aan de hand van de beleidscriteria

- a. Op dit moment is de afstand tot de zijgrenzen van het bestemmingsvlak minder dan 12 meter. Maar zoals hiervoor vermeld, is het bestemmingsvlak in het verleden verkleind naar de huidige afmetingen. Wij kijken in dit geval daarom naar de perceelgrenzen. Het perceel waar de bedrijfswoning op staat is samengetrokken met het naastgelegen agrarische perceel. Maar als gekeken wordt naar de oorspronkelijke perceelgrens, wordt de bedrijfswoning geplaatst op een afstand van meer dan 12 meter van de oorspronkelijke perceelgrens en voldoet daarmee aan dit criterium;
- b. Gekeken naar de aangeleverde tekening, voldoet de nieuwe bedrijfswoning aan dit criterium;
- c. Gekeken naar de aangeleverde tekening, voldoet de nieuwe bedrijfswoning aan dit criterium;
- d. De huidige bedrijfswoning gesloopt gaat worden. Bij de sloop van de huidige bedrijfswoning, voldoet het verzoek aan de eis van ten hoogste één bedrijfswoning;
- e. Bij de plannen van de nieuwe bedrijfswoning is rekening gehouden met de maximale inhoud van 1200 m<sup>3</sup>.
- f. Bij de plannen van de nieuwe bedrijfswoning is rekening gehouden met de minimale en maximale dakhelling;
- g. Bij de plannen van de nieuwe bedrijfswoning is rekening gehouden met de minimale en maximale goothoogte.

De herbouw voldoet aan de gestelde criteria in het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 2004' en wij staan daarom positief tegenover deze ontwikkeling.

De herbouw voldoet tevens aan de gestelde criteria voor het Werelderfgoed Schokland.

De herbouw is voorgelegd aan het RCE en daarna aan de welstandscommissie. Beide partijen hebben aangegeven dat het een goed plan is en dat ze geen bezwaren hebben tegen het realiseren van de herbouw.