



VERGADERING GEMEENTERAAD 2010

Pre-adviesnr.	40
Agendapunt	
Onderwerp	voorstel beginseluitspraak herziening bestemmingsplan ten behoeve van het uitbreiden van een woning op het perceel Jisperweg 8a te Noordbeemster

Middenbeemster, 16 maart 2010

Aan de raad,

> voorstel

Ten behoeve van het bouwplan tot uitbreiding van een woning op het perceel Jisperweg 8a te Noordbeemster, het bestemmingsplan Landelijk gebied 1994 herzien en hiervoor een herzieningsprocedure starten als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

> toelichting

Op 10 februari 2010 heeft dhr. J. Kramer een schetsplan ingediend ten behoeve van een uitbreiding van de woning op het perceel Jisperweg 8a te Noordbeemster. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 16 maart 2010 besloten in beginsel planologische medewerking aan het bouwplan te verlenen.

Op 26 april 2010 is een formele aanvraag voor een reguliere bouwvergunning binnengekomen ten behoeve van de woninguitbreiding op Jisperweg 8a.

Vigerend bestemmingsplan Landelijk gebied 1994

Het perceel Jisperweg 8a is gelegen in het bestemmingsplan Landelijk gebied 1994, alwaar dit perceel de bestemming 'Woningen met tuinen en erven (Wb)' heeft. Ten aanzien van bebouwing wordt bepaald dat binnen het bouwvlak, woningen onder voorwaarden mogen worden gebouwd.

De voorgestane woninguitbreiding is gelegen op gronden buiten het bouwvlak, op gearceerde gronden. Op de gronden buiten het bouwvlak op gearceerde gronden mogen per woning enkel bijgebouwen, één carport, één hobbykasje onder voorwaarden worden gebouwd. Voorgestane woninguitbreiding is zodoende in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Ontheffingsprocedure

Burgemeester en wethouders kunnen binnenplanse ontheffing verlenen ex artikel 3.6 Wro voor het bouwen van uitbreidingen van woningen met overschrijding van de bebouwingsgrens, met inachtneming van enkele voorwaarden. In onderhavig geval kan niet aan alle voorwaarden worden voldaan.

Onderhavig bouwplan voldoet tevens niet aan de voorwaarden om een buitenplanse ontheffing ex artikel 3.23 Wro toe te passen, aangezien de uitbreiding hoger is dan 5m.

De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project overgaan tot een herziening van het bestemmingsplan ex artikel 3.1 Wro.

Toekomstig bestemmingsplan Buitengebied

In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied heeft het perceel Jisperweg 8a de bestemmingen 'wonen' en 'tuin'. De bestaande woning, uitgezonderd de bestaande aanbouw, is gelegen in het bouwvlak, behorende bij de bestemming 'Wonen'. De gewenste woninguitbreiding is geprojecteerd buiten het bouwvlak van de bestemming 'Wonen'.

In dit toekomstige bestemmingsplan wordt de woninguitbreiding aangemerkt als een 'uitbouw', zijnde 'een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw'. Vanwege de teruggeplaatste situering van de uitbreiding ten opzichte van de oorspronkelijke woning, evenals de lagere nok, is sprake van een onderscheidendheid en architectonische ondergeschiktheid.

De voorgestane uitbouw voldoet niet aan alle bouwregels met betrekking tot uitbouwen.

Burgemeester en wethouders kunnen in dit toekomstige bestemmingsplan ontheffing verlenen ten behoeve van het van vorm veranderen van het bouwvlak en/of het vergroten van de woning met inachtneming van de volgende regels:

- a. de ontheffing mag uitsluitend worden toegepast op gronden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- b. de inhoud van de woning mag niet meer gaan bedragen dan 750 m³;
- c. de goothoogte van de woning mag niet meer gaan bedragen dan 4,5 m.

De voorgestane uitbouw voldoet aan de hierboven genoemde voorwaarden. In het toekomstige bestemmingsplan is het zodoende mogelijk medewerking te verlenen aan onderhavig bouwplan middels een binnenplanse ontheffing ex. artikel 3.6 Wro.

Afweging

Doel van het reguleren van bebouwing in het landelijk gebied is om te voorkomen dat de openheid van het landelijk gebied door een bouwmassa wordt aangetast. Sinds begin 2001 wordt in het vrijstellings-beleid van de gemeente voor (zowel particuliere als bedrijfs-)woningen in het landelijk gebied een inhoudsmaat van 750m³ gehanteerd. Indien een woning inclusief de aan- en uitbouwen binnen deze inhoudsmaat blijft, valt het verlenen van medewerking te verantwoorden.

De bestaande woning aan de Jisperweg 8a kan als een vrij kleine woning worden aangemerkt. Uitbreiding van deze woning ligt dan ook in de rede. In onderhavig geval zal door de woninguitbreiding de totale inhoud van de woning circa 465m³ gaan bedragen. Naar aanleiding hiervan, en mede gelet op het feit dat onderhavig bouwplan op basis van het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied middels een binnenplanse ontheffing kan worden toegestaan, is het verantwoord planologische medewerking aan de voorgestane woninguitbreiding te verlenen.

Welstand

De welstandscommissie heeft het plan op 6 april 2010 goedgekeurd.

> juridische consequenties

Tegen de herziening van het bestemmingsplan is alleen beroep mogelijk. Het volledige ontwerpbestemmingsplan zal 6 weken ter inzage worden gelegd (ook digitaal) en dit zal worden aangekondigd.

> financiële consequenties

Geen.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van
Beemster.

H.N.G. Brinkman
burgemeester

E. Kroese-Vrolijk
secretaris