



VERGADERING GEMEENTERAAD 2014

VOORSTEL

Registratienummer 1112523
e-Docs-nummer:
Bijlage(n)
Onderwerp Schetsplan oprichten woning aan Middenpad
(kavel 207)

Middenbeemster, 18 februari 2014

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 4 februari 2014 is door De Wolff en Partners namens de fam. Justus een schetsplan ingediend met betrekking tot het oprichten van een woning met aangebouwde stallingsruimte aan het Midden-pad te Zuidoostbeemster (kavel 207).

Bestemmingsplan Zuidoost 1971

Met de uitspraak van 9 juli 2013 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State met betrekking tot het uitwerkingsplan 'De Nieuwe Tuinderij West 2' is vast komen staan dat het bestemmingsplan "Partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I" ("de partiële herziening") geen betrekking heeft op de plandelen van het bestemmingsplan "Zuidoostbeemster I" met de bestemming "Wonen uit te werken (W-U)". Hieruit is gebleken dat de partiële herziening niet als basis heeft kunnen dienen voor eerder opgestelde uitwerkingsplannen waaronder het uitwerkingsplan 'De Nieuwe Tuinderij West 1'. Hoewel het uitwerkingsplan 'De Nieuwe Tuinderij West 1' zelf niet is aangevochten, en daarmee niet is vernietigd en strikt gezien dus een onherroepelijke status heeft, moet dit uitwerkingsplan op basis van voornoemde nietig worden verklaard.

Dit heeft als gevolg dat er voor de ontwikkeling van onderhavige kavel aan de noordzijde van het Middenpad geen gebruik kan worden gemaakt van het uitwerkingsplan De Nieuwe Tuinderij West 1, maar teruggevallen wordt op het bestemmingsplan Zuidoost 1971. In dit bestemmingsplan Zuidoost 1971 hebben de gronden ter plaatse van kavel 207 de bestemming 'Agrarische doeleinden II'. Op gronden met deze bestemming is het oprichten van een woning met stallingsruimte niet mogelijk. Onderhavig schetsplan is zodoende in strijd met het bestemmingsplan. Planologische medewerking is mogelijk middels een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan Zuidoost 1971 ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo.

Oplossingsrichting

De conclusie van de Raad van State dat de partiële herziening niet als basis heeft kunnen dienen voor eerder opgestelde uitwerkingsplannen met daardoor de uitkomst dat het uitwerkingsplan DNT West 2 is vernietigd en het uitwerkingsplan DNT West 1 nietig moet worden

verklaard, is gebaseerd op forma-liteiten, zoals uw raad weet. Inhoudelijk gezien zijn de betreffende uitwerkingsplannen niet negatief beoordeeld.

Ondanks het feit dat thans juridisch gezien geen gebruik kan worden gemaakt van het uitwerkings-plan DNT West 1, geeft dit uitwerkingsplan nog steeds wel grotendeels het gewenst planologisch kader weer voor het plangebied. Teneinde te overwegen of in casu planologische medewerking moet worden verleend, is zodoende toetsing aan dit nietige uitwerkingsplan DNT West 1 relevant.

In casu is sprake van een woning met kap (hoofdgebouw) en een aangebouwde stallingsruimte (bijge-bouw).

De kavel 207 ten noorden van het Middenpad is voorzien van de bestemming 'Wonen' met bouwvlak. Het voorerf heeft de bestemming 'Tuin'.

Het bouwvlak heeft een afmeting van 7,5m breed en ca. 13m diep. De geplande woning / het geplande hoofdgebouw heeft exact deze afmetingen en wordt, gelet op de bouwtekening, exact in het geprojecteerde bouwvlak geplaatst.

Vervolgens wordt in het uitwerkingsplan DNT West 1 gesteld dat de dakhelling van de woning mini-maal 50° dient te bedragen en de maximale goot- en bouwhoogte van de woning 4m c.q. 11m bedraagt. De beoogde woning heeft een dakhelling van 58° en een goot- en bouwhoogte van ca. 3,3m en ca. 9,6m.

De aangebouwde stallingsruimte is volgens de gehanteerde definitie van het bestemmingsplan Zuid-oostbeemster en het nietige uitwerkingsplan DNT west 1 een aanbouw. Dit vanwege het feit dat het gaat om 'een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw *waarmee het in directe verbinding staat*, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw'. Inmiddels is het heersend ruimtelijk regime zodanig dat het verschil in 'aanbouwen' en 'bijgebouwen' niet zozeer verklaard moet worden door de aanwezigheid van een directe verbinding, maar temeer door het feitelijke gebruik van de ruimte. Nieuwe gehanteerde definitie van een aanbouw is dan ook 'een bouwwerk *met een primaire woonfunctie*, dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architec-tonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw'. De gehanteerde definitie van een bijgebouw is thans 'een op zichzelf stand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch *en functioneel opzicht* ondergeschikt is aan het hoofdgebouw'. De aangebouwde stallingsruimte moet gelet op bovenstaande als een bijgebouw worden aangemerkt.

Bijgebouwen moeten in het bestemmingsvlak zijn gesitueerd. De beoogde berging is binnen het bestemmingsvlak 'Wonen' gelegen.

De goothoogte van bijgebouwen mag volgens het uitwerkingsplan DNT West 1 niet meer bedragen dan 3 meter. Echter, het heersend ruimtelijk regime op dit punt is inmiddels verruimd: in de laatstelijk opgestelde bestemmingsplannen met betrekking tot De Nieuwe Tuinderij geldt inmiddels een maximale goothoogte van 3,5m. In casu is de goothoogte van het bijgebouw 2,94m, wat kan worden verantwoord.

Tot slot geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van aan- en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 50% van het erf aan de zij- en achterkant van de woning, waarbij voor de bijgebouwen een maximum geldt van 48m². Hier wordt eveneens aan voldaan.

VVGB

Zoals gezegd kan voor onderhavig project planologische medewerking worden verleend middels het afwijken van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a3 Wabo. Het college is bevoegd om over de omgevingsvergunning te besluiten. Om de vergunning te kunnen verlenen, dient uw raad een verklaring van geen bedenkingen af te geven (art. 6.5 Bor). Uw raad kan ook verklaren dat een dergelijke verklaring niet vereist is (art. 6.5 lid 3 Bor).

Een verklaring van geen bedenkingen heeft meerwaarde indien daaraan voorwaarden worden gekoppeld die het bevoegde orgaan niet zal stellen. Het college zal de nodige voorwaarden stellen. Gelet hierop wordt uw raad voorgesteld om te verklaren dat er voor dit project een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Meetbare doelstelling

Rechtsgeldige omgevingsvergunning voor kavel 207

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

-

Voorgesteld besluit

- in beginsel planologische medewerking verlenen aan het oprichten van een woning met aangebouwde stallingsruimte aan het Middenpad te Zuidoostbeemster (kavel 207);
- te verklaren dat voor dit bouwplan een 'verklaring van geen bedenkingen (VVGB)' niet is vereist.

Communicatie/Participatie

Aanvrager zal middels een brief op de hoogte worden gebracht van uw besluit.