



VERGADERING GEMEENTERAAD 2011

Pre-adviesnr.	2
Agendapunt	
Onderwerp	Gedeeltelijk vergroten van de woning op het perceel Jisperweg 7 te Noordbeemster

Middenbeemster, 18 januari 2011

Aan de raad

> voorstel

Wij stellen u voor te verklaren, dat:

1. u in beginsel bereid bent middels een projectbesluit medewerking te verlenen aan een bouwplan voor het gedeeltelijk vergroten van de woning op het perceel Jisperweg 7 te Noordbeemster;
2. de beslissing tot het nemen van een projectbesluit op basis van artikel 3.10, lid 4 Wro is overgedragen aan het college van burgemeester en wethouders.

> toelichting

Op 30 september 2010 (formele indieningsdatum) is een reguliere bouwaanvraag binnengekomen van de heer D. Ittmann voor het gedeeltelijk vergroten van de bedrijfswoning op het perceel Jisperweg 7
Op het bouwplan is geen Wabo van toepassing.

Bestemmingsplan

Op het perceel is het bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 van toepassing, waarin het de bestemming 'agrarische doeleinden' heeft. De woninguitbreiding is gesitueerd aan de zuidzijde van de woning en valt daarmee deels buiten het bouwvak (agrarische bouwblok). Hiermee is het bouwplan in strijd met het bestemmingsplan en planologische medewerking moet worden overwogen. Ondanks de situering buiten het bouwvlak voldoet de uitbreiding wel aan de bouwregels.

De gemeenteraad kan ten behoeve van de verwezenlijking van een project overgaan tot het nemen van een projectbesluit ex artikel 3.10 Wro.

Situatie

De woning krijgt na realisering van de uitbreiding een inhoud van 653 m³ en past daarmee binnen ons beleid van maximaal 750 m³. Bij het ontwerp is door aanvrager bewust gekozen voor een zijwaartse uitbreiding, omdat aan de achterzijde dicht tegen een bestaand vrijstaand bijgebouw gebouwd zou moeten worden.

Ons beleid is erop gericht om zijwaartse bebouwing zoveel mogelijk te voorkomen, teneinde doorzichten vanaf de straatzijde op het achterland te beschermen. In het concrete geval valt de zichtlijn niet te beschermen vanwege de aanwezigheid van een grote dwars geplaatste loods. Zodoende kan mijns inziens van de richtlijn worden afgeweken. Zie hiervoor de bijgevoegde luchtfoto.

De nok van de uitbreiding wordt is 6,7 meter hoog (aanvankelijk 7,2 meter als bestaand). Vanwege deze hoogte kan er geen 'eenvoudige' buitenplanse ontheffing worden verleend, aangezien daarbij de hoogte maximaal 5 meter mag bedragen.

Op 4 oktober 2010 is de aanpassing akkoord bevonden door welstand.

Projectbesluitprocedure

Ons college heeft op 29 juni 2010 besloten om - totdat de Wabo in werking zou treden op 1 oktober 2010 - uw raad voor te stellen in beginsel een projectbesluit ex art. 3.10 Wro te nemen in plaats van het bestemmingsplan ex art. 3.1 Wro te herzien. De keus om voorheen niet voor het projectbesluit te kiezen, zat in het feit dat een projectbesluit binnen een jaar vertaald moest zijn in een bestemmingsplan en dat, zolang die vertaling niet had plaatsgevonden, geen leges konden worden geïncasseerd. Per 1 april 2010 is de Crisis- en herstelwet in werking getreden, waarin voornoemde eis is komen te vervallen. Vertaling in het bestemmingsplan hoeft pas plaats te vinden in de reguliere tienjaarlijkse actualisatie. Dit maakt het projectbesluit als instrument vergelijkbaar met de oude vrijstelling ex art. 19 WRO oud. Voor een projectbesluit behoeven geen uitgebreide regels en verbeelding te worden gemaakt (wel een eenvoudige digitale kaart) en de vervolprocedure en besluitvorming van een projectbesluit kan aan ons college worden overgedragen. Als gevolg hiervan kan met het projectbesluit slagvaardigere en snellere besluitvorming plaatsvinden.

> juridische consequenties

Tegen het ontwerp-projectbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.
Ten behoeve van de procedure geldt een verplichting voor het opstellen en beschikbaar stellen van een digitale kaart, waarin de gronden waarop het projectbesluit betrekking heeft wordt omlind.
Tegen het projectbesluit is beroep in twee instanties (rechtbank en Raad van State) mogelijk.
Tegen de bouwvergunning kan bezwaar en beroep worden ingediend.

> financiële consequenties

Geen.

Burgemeester en wethouders van Beemster,
de burgemeester, de secretaris,

H.N.G. Brinkman

E. Kroese-Vrolijk