



VERGADERING GEMEENTERAAD 2011

Pre-adviesnr. 11
Agendapunt
Onderwerp voorstel opstarten projectbesluitprocedure
tbv bouwplan Volgerweg 120

Middenbeemster, 7 december 2010

Aan de raad,

> voorstel

Wij stellen u voor te verklaren, dat:

1. u in beginsel bereid bent middels een projectbesluit ex art. 3.10 Wro medewerking te verlenen aan de realisatie van een zwembad en bijgebouw op het perceel Volgerweg 120 te Zuidoostbeemster
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 9 juli 2010 is door de heer I.M. van Randeraat een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning ingediend ten behoeve van de realisatie van een bijgebouw en een zwembad op het perceel Volgerweg 120 te Zuidoostbeemster.

Vigerend bestemmingsplan en voorbereidingsbesluit

Het perceel Volgerweg 120 is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied 1994' waar het over het algemeen de bestemming 'Woningen met tuinen en erven' (Wa) heeft. De op de kaart voor 'woningen met tuinen en erven' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen met de daarbij behorende bijgebouwen en tuinen en erven.

Het zwembad is gelegen op gronden met de woonbestemming buiten het bouwvlak op gearceerde gronden. Een zwembad wordt aangemerkt als een bouwwerk, geen gebouw zijnde. Op de gearceerde gronden worden bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, onder de voorwaarde dat de hoogte niet meer dan 6m bedraagt. Geconcludeerd kan worden dat het zwembad in overeenstemming is met het vigerende bestemmingsplan.

Het voorgestane bijgebouw is gelegen op gronden met de bestemming 'Handel en Nijverheid' (perceel, kadastraal bekend als gemeente Beemster, sectie D, nummer 3435). Op gronden met deze bestemming zijn bijgebouwen ten behoeve van een particuliere woning niet toegestaan. Het bijgebouw is zodoende in strijd met het bestemmingsplan.

Medewerking kan worden verleend aan de realisatie van het bijgebouw middels een projectbesluit ex. art. 3.10 Wro.

Het kadastraal perceel: gemeente Beemster, sectie D, nummer 3435 heeft in het vigerende bestemmingsplan nog de bestemming Handel en Nijverheid vanwege het feit dat het voorheen onderdeel uitmaakte van het voormalig naastgelegen bedrijf. Thans behoort het betreffende perceel al enkele jaren bij het woonperceel van Volgerweg 120. Het perceel wordt als zodanig ook thans gebruikt ten behoeve van de woonbestemming ter plaatse en is in eigendom van de aanvrager. Het is zodoende aannemelijk medewerking te verlenen mits het beoogde bijgebouw middels 'analoge toetsing' binnen de woonbestemming zou passen.

In het vigerende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 geldt dat buiten het bouwvak op gearceerde gronden bijgebouwen mogen worden gerealiseerd, in overeenstemming met de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag per woning niet meer dan 48m² bedragen;
- b. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 2,5m bedragen;
- c. de bijgebouwen en carports dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- d. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder dan 3m bedragen.

Ad. a

Om te bepalen of aan de voorwaarde van maximaal 48m² aan bijgebouwen wordt voldaan, is het noodzakelijk om inzichtelijk te hebben welk oppervlakte aan bijgebouwen thans in het woonbestemmingsvlak aanwezig is. De woning en de aanbouwen worden niet meegeteld voor de 48m².

In het bestemmingsplan wordt een 'woning' gedefinieerd als 'een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden'. Een 'bijgebouw' is gedefinieerd als 'een bij een woning of woonschip behorend gebouw, dat geen woonruimte(n) bevat en dat zich visueel onderscheidt van het woonhuis'.

Aan de achterzijde van de bebouwing bevindt zich een visueel van de woning te onderscheiden aanbouw met een badkamer en garage (26m²). Qua gebruik zou de badkamer als woninguitbreiding moeten worden aangemerkt, gezien het feit dat sprake is van een woonruimte. De aanwezigheid van de badkamer is in het verleden echter niet als zodanig vergund. De vergunde situatie spreekt ter plekke van de badkamer thans nog van een berging. Strikt juridisch gezien dient de badkamer en garage meegeteld te worden als bijgebouw.

Er kan zodoende worden geconcludeerd dat er op het perceel thans 37,9m² aan bijgebouwen staat, waarvan er echter 11,9m² (fietsenberging) vergunningsvrij is. Dit heeft tot gevolg dat er nog voor 22m² aan bijgebouwen mogelijk is. Gezien het feit dat de oppervlakte van het gewenste bijgebouw 48m² bedraagt, is strikt gezien sprake van een strijdigheid met het bestemmingsplan.

Ad. b, c en d

De goothoogte van het beoogde bijgebouw zal 2,6m gaan bedragen. Er wordt voorts een mansardekap voorgestaan met een dakhelling van 25° en circa 72°. De afstand van het beoogde bijgebouw tot de woning zal ten slotte circa 4,5m bedragen. Het bijgebouw is zodoende naast de oppervlakte tevens in strijd met het vigerende bestemmingsplan qua goothoogte en dakhelling.

Voor de geconstateerde strijdigheden is toepassing van een binnenplanse en buitenplanse ontheffing niet mogelijk.

Vorbereidingsbesluit

In het kader van de actualisatie van het vigerend bestemmingsplan is voor de gronden tussen Volgerweg 120 en 120a met de bestemming 'Handel en Nijverheid' thans een voorbereidingsbesluit in

werking getreden. Het voorbereidingsbesluit heeft tot doel om te voorkomen dat op deze gronden met de bestemming 'Handel en Nijverheid' conform het bestemmingsplan ontwikkelingen plaatsvinden. Bedrijfs-ontwikkelingen worden ter plaatse niet meer wenselijk geacht.

Het voorbereidingsbesluit stelt in artikel 1 dat het verboden is binnen het gebied waarvoor dit besluit van kracht is het gebruik van gronden of bouwwerken, zoals deze ten tijde van inwerkingtreding van dit besluit in gebruik zijn, te wijzigen. Met de realisatie van het beoogde bijgebouw wordt een wijziging van bouwwerken op de gronden van het voorbereidingsbesluit voorgestaan.

Burgemeester en wethouders kunnen op verzoek ontheffing verlenen van het in artikel 1 genoemde verbod. Bij de beoordeling van de verlening van een ontheffing als bedoeld in eerste lid betrekken burgemeester en wethouders in ieder geval:

- a. of door het gewenste gebruik, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, het gebied minder geschikt wordt voor verwezenlijking van de doelen van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan en voorts of er aan de mogelijke gevolgen door het stellen van voorschriften voldoende tegemoet kan worden gekomen;
- b. de beoogde periode dat het gewenste gebruik zal worden uitgeoefend;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Toekomstig bestemmingsplan

Het voorgestane zwembad is in het toekomstig bestemmingsplan gelegen op gronden met de woonbestemming. Het zwembad is ook in overeenstemming met dit toekomstig bestemmingsplan.

Het voorgestane bijgebouw (kadastraal perceel: gemeente Beemster, sectie D, nummer 3435) is ge-projecteerd op de bestemming 'tuin', waar het bijgebouw niet gerealiseerd mag worden. Zoals eerder gesteld is het verantwoord medewerking te verlenen mits het beoogde bijgebouw middels 'analoge toetsing' binnen de woonbestemming zou passen.

Binnen de woonbestemming wordt in het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor bijgebouwen de volgende regels gesteld.

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
- b. de goothoogte en hoogte van bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning met een maximum van 48 m².

Analoge toetsing leidt ertoe dat het beoogde bijgebouw enkel in strijd is met de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen.

Daar het bestemmingsplan Buitengebied ons toekomstige ruimtelijk beleid vertegenwoordigt, dienen bovenal de regels uit dit toekomstige bestemmingsplan gehanteerd te worden.

Afweging

Het gemeentelijk beleid omtrent de grootte van woningen in het buitengebied is dat planologische medewerking verantwoord is indien de inhoud niet meer dan 750m³ bedraagt. Thans is de inhoud van de woning 617m³.

De bestaande badkamer en garage dient juridisch opgevat te worden als bijgebouw, maar het is verantwoord om de badkamer en garage als onderdeel van de woning aan te merken, gelet op het gebruik van deze ruimten (met name van de badkamer). Dit, ondanks het feit dat er sprake is en blijft van een visueel onderscheid. Met het betrekken van deze twee ruimten bij het woonhuis komt de inhoud van de woning op 695m³ terecht. Gezien ons intern ontheffingenbeleid valt een dergelijke inhoud nog te verantwoorden.

Voornoemde verantwoord ons inziens het aanmerken van de badkamer en garage als onderdeel van de woning, waardoor de totale oppervlakte aan bijgebouwen van 48m² nog geheel ingevuld zou kunnen worden. Aangezien er thans een bijgebouw van 48m² wordt voorgestaan, kan het verlenen van mede-werking aan het bouwplan worden verantwoord.

Met de realisatie van het bijgebouw zal de woonsituatie en de milieusituatie ter plekke dan wel in de nabije omgeving niet verslechteren. Daarnaast zal het bijgebouw, gelet op zijn ligging in een bebouwings-lint aan de Volgerweg, geen onevenredige afbreuk doen aan de openheid van het landelijk gebied.

Voorwaarde voor medewerking voor het college is dat de welstandscommissie concludeert dat het beoogde bijgebouw aan de redelijke eisen van welstand voldoet. Thans wordt het bouwplan nog aan de welstandscommissie voorgelegd.

> juridische consequenties

Tegen het ontwerp-projectbesluit kunnen door een ieder zienswijzen worden ingediend.

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.

H.N.G. Brinkman
burgemeester

E. Kroese-Vrolijk
secretaris