



VERGADERING GEMEENTERAAD 2012

VOORSTEL

Registratienummer R-2012-0056
Bijlage(n)
Onderwerp Aanvraag omgevingsvergunning sloop en bouw woning Noorderpad 3

Middenbeemster, 28 februari 2012

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 22 december 2011 is een aanvraag om een omgevingsvergunning ingediend voor het slopen van de bestaande woning en het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Noorderpad 3 te Zuidoostbeemster. Ten opzichte van de huidige woning wordt de nieuwe woning een aantal meters naar achteren verplaatst. De bouw van de nieuwe woning is in strijd met het geldende en toekomstige bestemmingsplan.

Oplossingsrichting

Ingevolge het geldende bestemmingsplan "Landelijk Gebied 1994" zijn de gronden van het perceel Noorderpad 3 aangewezen voor "woningen met tuinen en erven (Wa)".

Ten aanzien van de bebouwing wordt bepaald, dat binnen het bebouwingsvak woningen mogen worden gebouwd. De goothoogte van een Wa-woning mag niet meer dan 3 meter bedragen.

De op te richten woning wordt deels buiten het bebouwingsvak voor de woning geplaatst en heeft een goothoogte van 4 meter. Het plan is derhalve in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Ook in het op handen zijnde bestemmingsplan Buitengebied 2012 wordt bepaald, dat de woning uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. Aangezien het bouwvlak ook hier om de bestaande woning is gelegd, is het bouwplan eveneens in strijd met het toekomstige bestemmingsplan.

Vanuit de ontwikkelingsvisie des Beemsters bestaat geen bezwaar tegen het gewenste type woning. c.q. de verplaatsing naar achteren t.o.v. de huidige voorgevelrooilijn.

De gewenste goothoogte is 4 meter.

Bij een Wa-woning is volgens het huidige bestemmingsplan een goothoogte van maximaal 3 meter toegestaan. Ook in de inspraakversie van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 staat dat de goothoogte van de woning maximaal 3 meter mag bedragen. Echter in het bestemmingsplan Buitengebied staat vervolgens een aantal ontheffingsmogelijkheden hierop waarbij de goothoogte hoger dan 3 meter mag bedragen en die bovendien niet met elkaar in overeenstemming lijken te zijn. Hier moet dus nog conformiteit in aangebracht worden. Er

wordt hiertoe geopteerd voor het toestaan van een goothoogte van 4 meter. Een goothoogte waarbij iemand de mogelijkheid heeft een woning met twee verdiepingen c.q. een herenhuis te realiseren is onwenselijk, maar bij een goothoogte van 4 meter lukt dat niet. Gelet op de plaatselijke situatie, te weten dat de woningen aan het Noorderpad op ruime afstand van elkaar staan, is het ook niet bezwaarlijk de gewenste goothoogte van 4 meter toe te staan.

De woning heeft een maximale inhoud van 750 m³.

Het voorheen ingediende schetsplan is voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is op hoofdlijnen akkoord.

Aangezien er strijd is met het bestemmingsplan is, naast een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen (art. 2.1 lid 1 sub a Wabo), een omgevingsvergunning vereist voor het afwijken van het bestemmingsplan (art. 2.1 lid 1 sub c Wabo). De vergunning kan vervolgens worden verleend op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo. Ons college is bevoegd om op de aanvraag om een omgevingsvergunning te besluiten. Om de omgevingsvergunning 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. Ons college zal de nodige voorwaarden stellen.

Meetbare doelstelling

Financiële consequenties

n.v.t.

Overige consequenties

1. Tegen de ontwerp-omgevingsvergunning kan eenieder zienswijzen indienen;
2. tegen de omgevingsvergunning is beroep bij de rechtbank en hoger beroep bij de Raad van State mogelijk.

Monitoring evaluatie

Voorgesteld besluit

Verklaren, dat geen verklaring van geen bedenkingen vereist is voor het in afwijking van het bestemmingsplan medewerking verlenen aan de bouw van een woning op het perceel Noorderpad 3 te Zuidoostbeemster.

Communicatie

Brief aan aanvrager.