



## VERGADERING GEMEENTERAAD 2012

### VOORSTEL

**Registratienummer** OB-12-00499/R-2012-0142  
**Bijlage(n)**  
**Onderwerp** Aanvraag omgevingsvergunning uitbreiden  
woning Zuiderweg 87 te Zuidoostbeemster

Middenbeemster, 18 september 2012

Aan de raad

#### Inleiding en probleemstelling

Op 20 augustus 2012 is door EWP namens de heer W.E. Heunks een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot het verbouwen/uitbreiden van de woning op het perceel Zuiderweg 87 te Zuidoostbeemster. Tevens wordt de sloop van een berging voorgestaan.

#### Geldend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan Landelijk Gebied 1994 heeft het perceel Zuiderweg 87 de bestemming 'Woningen met tuinen en erven (Wa)'. In de bestaande situatie is sprake van een woning en aangebouwde berging (bijgebouw). De woning is daarbij in het bouwvlak gelegen.

In de nieuwe situatie wordt een uitbreiding van de woning beoogd. De uitbreiding wordt aan de achterzijde van de bestaande woning beoogd. De bestaande kap van het hoofdgebouw zal worden verlengd, en tevens wordt de realisatie van een kap op de bestaande berging voorgestaan. Intern zal een deel van de berging tot keuken/bijkeuken worden verbouwd. De berging wordt daardoor bij de woning getrokken. Geheel aan de achterzijde zal een veranda worden voorgestaan.

Voor woningen gelden de volgende bouwregels:

- woningen mogen volgens het bestemmingsplan enkel in het bouwvlak worden gebouwd;
- de maximale goothoogte van de woning bedraagt 3m;
- de woningen dienen van een kap te worden voorzien, waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en 60° mag bedragen;
- de afstand van vrijstaande woningen tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder dan 2,5m bedragen.

De uitbreiding van de woning wordt geheel buiten het bouwvlak voorgestaan. De goothoogte van de woninguitbreiding bedraagt 3,5m en 3m. Daarbij moet gezegd worden dat de huidige woning reeds een goothoogte van 3,5m heeft. De dakhelling van het hoofdgebouw bedraagt 56°, evenals de dakhelling van de aanbouw. Een klein deel van de woning wordt plat afgedekt. Door het bouwplan zal de woning tot op de zijdelingse perceelsgrens worden uitgebreid (doordat de huidige berging bij de woning wordt getrokken).

Resumerend is het bouwplan in strijd met de situering buiten bouwvlak, de goothoogte, de dakhelling en de afstand van de woning(uitbreiding) tot de zijdelingse perceelsgrens.

Voor het bouwplan is geen binnenplanse en kleine buitenplanse afwijking mogelijk. Planologische medewerking is enkel mogelijk middels een grote buitenplanse afwijking ex art. 2.12 lid 1 onder a3 Wabo.

## Oplossingsrichting

### Toekomstig bestemmingsplan

In het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied 2012 heeft het perceel Zuiderweg 87 de bestemming 'Wonen'. Het bouwvlak is gelijk gebleven met het huidige bouwvlak.

In dit bestemmingsplan worden de volgende categorieën onderscheiden:

- *Hoofdgebouw*, zijnde 'gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is, zoals de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning of woning';
- *Aanbouw*, zijnde 'een gebouw 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 architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw';
- *Uitbouw*, zijnde 'een gebouw met een primaire woonfunctie 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';
- *Bijgebouw*, zijnde 'een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw';
- *Overkapping*, zijnde 'een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste een wand'.

Vertaald naar de planologische categorieën, is in de bestaande situatie sprake van een hoofdgebouw en bijgebouw.

In de nieuwe situatie is sprake van een hoofdgebouwvergroting (verlenging van bestaande kap met 3m). Daarnaast is sprake van een aan-/uitbouw met kap (gelet op de primaire woonfunctie). De veranda wordt aangemerkt als overkapping.

### Hoofdgebouw

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- d. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750m<sup>3</sup>;
- e. de afstand van vrijstaande en aan één zijde aangebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, mag niet minder dan 2,5 m bedragen.

Zoals gezegd valt de hoofdgebouwwitbreiding buiten het bouwvlak. Het hoofdgebouw heeft een goothoogte van 3,5m. Het hoofdgebouw incl. de aan- en uitbouwen heeft een inhoud van 663m<sup>3</sup> (berekend door de TD; door EWP is 551m<sup>3</sup> aangegeven). De afstand tussen het hoofdgebouw en de

zijdelingse perceelsgrens bedraagt 3m. Resumerend is het hoofdgebouw enkel qua situering in strijd met het toekomstig bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan heeft een binnenplanse afwijking ex. art. 2.12 lid 1 onder a1 Wabo ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de woning met inachtneming van de volgende regels:

1. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast op gronden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
  2. de goothoogte van de woning mag niet meer gaan bedragen dan 5,5 m, met dien verstande dat geen sprake mag zijn van een monument of karakteristiek bouwwerk.
- Hier wordt aan voldaan.

#### Aan-/uitbouw

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
- b. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m, onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m<sup>3</sup>;
- c. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m<sup>3</sup>;
- d. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 m achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m<sup>3</sup>;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning.

Een groot deel van de aan-/uitbouw is voorzien van een kap, waardoor de goot- en bouwhoogte 3m en 7m bedraagt. De hoogte van de eerste bouwlaag van de woning bedraagt 2,9m. De diepte van de aan-/uitbouw is aan de zijkant 3m en aan de achterkant 2,5m. Door de aan-/uitbouw zal minder dan 50% van het erf worden bebouwd.

Resumerend is de aan-/uitbouw enkel in strijd met de hoogte.

Er is geen binnenplanse en kleine buitenplanse afwijking mogelijk voor bovengenoemde strijdigheid. De strijdigheid mbt de hoogte van de aan-/uitbouw vraagt om een grote buitenplanse afwijking ex. art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo.

#### Overkapping

De beoogde veranda kan als vergunningsvrij worden aangemerkt op basis van art. 2 lid 3 (sub b, c, d, e, f) van bijlage 2 van de Bor. De veranda is gelegen op een afstand van meer dan 2,5m vanaf het hoofdgebouw, niet hoger dan 3m, kleiner dan 30m<sup>2</sup>, functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, op een afstand van meer dan 1m vanaf openbaar toegankelijk gebied en het achtererfgebied wordt als gevolg van het bijbehorende bouwwerk voor niet meer dan 50% bebouwd.

#### Dakkapellen

De beoogde dakkapellen aan beide zijkanten worden als vergunningsvrij aangemerkt op basis van art. 2 lid 4 van bijlage 2 van de Bor.

## **Afweging**

Aangezien het toekomstig bestemmingsplan ons hedendaagse en toekomstig ruimtelijk beleid vertegenwoordigt, is het verantwoord thans de regels uit het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied 2012 aan te houden.

Aangezien de hoofdgebouwwitbreiding qua situering buiten het bouwvlak middels een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt kan worden, en het hoofdgebouw voorts voldoet aan de overige relevante bouwregels (waaronder max. 750m<sup>3</sup>), ligt planologische medewerking in de rede.

Hoewel de hoogte van de aan-/uitbouw (7m) om een zware planologische procedure vraagt, heeft dit geen planologische bezwaren. (Gezegd moet worden dat *bijgebouwen* wel van een kap mogen worden voorzien, zij het tot 6m.) De kap wordt ongeschikt geacht aan de kap van het hoofdgebouw. Planologische medewerking ligt in de rede, temeer omdat het bouwplan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Tevens zijn er geen bezwaren tegen de sloop van de berging van 78m<sup>2</sup> in het achtererfgebied van de berging.

### **Meetbare doelstelling**

Een rechtsgeldige omgevingsvergunning

### **Financiële consequenties**

Geen

### **Overige consequenties**

Geen

### **Monitoring evaluatie**

-

### **Voorgesteld besluit**

- planologische medewerking verlenen aan het verbouwen/uitbreiden van de woning op het perceel Zuiderweg 87 te Zuidoostbeemster;
- verklaren dat een 'verklaring van geen bedenkingen' voor onderhavig project niet is vereist.

### **Communicatie**

Aanvrager zal middels een brief over uw besluit worden geïnformeerd.