



VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

VOORSTEL

Registratienummer	OB-13-00769 / R-2013-0291 B2013-SP-0197
Bijlage(n)	
Onderwerp	Bouwplan oprichten woning aan het Noorderpad te Zuidoostbeemster ten oosten van nr. 16

Middenbeemster, 19 november 2013

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

De Wolff en Partners hebben namens de fam. Deddens een bouwplan ingediend met betrekking tot het oprichten van een woning ten oosten van de woning op het perceel Noorderpad 16 te Zuidoostbeemster.

Bestemmingsplan

Vanwege de vernietiging van de bestemming 'wonen uit te werken' in het bestemmingsplan 'Zuidoost-beemster I', dan wel, de vernietiging van het uitwerkingsplan 'De Nieuwe Tuinderij West 2' door de Raad van State is het geldende bestemmingsplan voor onderhavig plangebied 'Zuidoost 1971'. Het plangebied is in dit bestemmingsplan voorzien van de bestemming 'agrarische doeleinden II'. Op gronden met deze bestemming mag geen woning worden gebouwd.

Planologische medewerking is enkel mogelijk middels een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo.

Oplossingsrichting

De op te richten woning moet vanuit het kader van de dorpsuitbreiding 'De Nieuwe Tuinderij' worden aangemerkt. In de woningbouwplannen van 'De Nieuwe Tuinderij' is tevens woningbouw in de lint-bebouwing aan de zuidzijde van het Noorderpad opgenomen. Het betreffende plangebied is gelegen in het vernietigde uitwerkingsplan 'De Nieuwe Tuinderij West 2'. De vernietiging van dit uitwerkingsplan is gelegen in het feit dat voor de Afdeling vast is komen te staan dat het bestemmingsplan "Partiële herziening van het bestemmingsplan Zuidoostbeemster I" geen betrekking heeft op de plandelen van het bestemmingsplan "Zuidoostbeemster I" met de bestemming "Wonen uit te werken (W-U)". Daarom kan de partiële herziening niet als basis dienen voor het uitwerkingsplan en was het college van burgemeester en wethouders niet bevoegd het uitwerkingsplan vast te stellen. De specifieke inhoud van het uitwerkingsplan is geen aanleiding geweest tot vernietiging. De planologische invulling van het plangebied in het uitwerkingsplan vertegenwoordigt dan ook nog steeds het gemeentelijk beleid. Zodoende is het opportuun de gewenste woning (analoog) aan het vernietigde uitwerkingsplan te toetsen.

In het uitwerkingsplan is in het plangebied sprake van een woonbestemming en een tuinbestemming (voor erf). De tuinbestemming heeft een diepte van circa 10m (vanaf weg(bestemming) tot de woon-bestemming); op de tuinbestemming mag geen woning gesitueerd worden. Zodoende wordt er via de tuinbestemming een rooilijn gevormd, gebaseerd op de bestaande woning te Noorderpad 17.

De beoogde woning is geprojecteerd op 1,1m vóór de rooilijn van de woning op het perceel Noorderpad 17. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de rooilijn van de nieuw te bouwen woningen op het perceel Noorderpad 16b en Noorderpad 17a. Voor de woning op Noorderpad 17a is op 2 augustus 2013 een omgevingsvergunning verleend. De woning op Noorderpad 16b ligt tot en met 18 november als ontwerp ter inzage. De rooilijn van deze woningen kan worden verantwoord vanwege het volgende:

De rooilijn van de woning te Noorderpad 17 ligt op ca 13m vanaf de kant van het Noorderpad incl. talud. Voor de beoogde woningen tussen Noorderpad 17 en 31a wordt een rooilijn voorstaan op gelijke hoogte als de bestaande rooilijn van de woning te nr. 31a. Deze rooilijn ligt op ca 8m vanaf de kant van het Noorderpad. Aangezien de woning te Noorderpad 17a een overgang betekent van een rooilijn van 8m naar 13m, kan de voorgestane rooilijn van 11,9m worden gerechtvaardigd.

De woningen op Noorderpad 15 en 16 (beide met een afstand van ca. 8m tot Noorderpad incl. talud) zijn eveneens behoorlijk naar voren gesitueerd ten opzichte van de woning te Noorderpad 17 (afstand 13m tot Noorderpad incl. talud). Onderhavige woning vormt zodoende, tezamen met de woning op Noorderpad 16b, eveneens een overgang van een rooilijn van ca. 8m naar 13m, waarbij de voorgestane rooilijn van 11,9m kan worden gerechtvaardigd.

De beoogde woning kan gezien worden als een één groot hoofdgebouw (verdieping met hoofdkap). Qua beleving is sprake van één grote bouwmassa. Aan de voorzijde is sprake van een plat afgedekte aanbouw (erker).

Voor het hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- het hoofdgebouw bestaat uit maximaal 1 bouwlaag met een kapverdieping;
- de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 4 meter;
- de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 11 meter;
- de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 meter.

Het hoofdgebouw voldoet grotendeels aan bovengenoemde voorwaarden. Enkel de afstand van het hoofdgebouw tot de westelijke zijdelingse perceelsgrens (de sloot) bedraagt 2,4m. De afstand van het hoofdgebouw tot de oostelijke zijdelingse perceelsgrens (Noorderpad 16b) is wel 3m. Er wordt zodoende strikt gezien niet voldaan aan de voorwaarde dat de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 3 meter bedraagt.

Bovengenoemde voorwaarde (afstand hoofdgebouw tot zijdelingse perceelsgrens min. 3m) is vanuit een stedenbouwkundig en een woontechnisch oogpunt opgenomen. Stedenbouwkundig gezien is het ongewenst dat in lintbebouwing de hoofdgebouwen zodanig dicht tegen elkaar aan zijn gesitueerd, dat ze niet echt meer als afzonderlijke hoofdgebouwen zijn te ervaren en het straatbeeld daardoor een te massaal karakter krijgt. Woontechnisch gezien is een voldoende afstand tussen hoofdgebouwen van belang om een aangenaam woonklimaat te kunnen creëren, mede gelet op privacyoverwegingen.

In onderhavig geval wordt voldaan aan de minimale afstand van 3m, aan de zijde van een belendend hoofdgebouw. Er wordt alleen niet aan de minimale afstand van 3m aan de westzijde voldaan, richting de sloot. Aan deze zijde is echter de hierboven genoemde stedenbouwkundige en woontechnische overweging niet aan de orde. Vanuit dat kader kan het verantwoord worden

geacht om akkoord te gaan met de beoogde situering van het hoofdgebouw, en met de afstand van 2,4m tussen hoofdgebouw en de sloot.

De aanbouw (erker) voldoet aan de erkerregeling van de tuinbestemming van het vernietigde uitwerkingsplan.

Gelet op bovenstaande kan de beoogde woning ruimtelijk-planologisch worden verantwoord.

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

Een rechtsgeldige omgevingsvergunning

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

-

Voorgesteld besluit

- in beginsel middels een grote buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan ex art. 2.12 lid 1 onder a 3 Wabo planologische medewerking verlenen aan het oprichten van een woning ten oosten van de woning op het perceel Noorderpad 16 te Zuidoostbeemster;
- verklaren dat voor dit bouwplan een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

Communicatie/Participatie

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

Nadat uw raad het gevraagde besluit heeft genomen, zal aan de hand van de ontwerpomgevings-vergunning met bijbehorende stukken het vooroverleg worden gestart, en vervolgens voor een zestal weken ter inzage worden gelegd.