



VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

VOORSTEL

Registratienummer R-2013-0258
Bijlage(n)
Onderwerp Aanvraag omgevingsvergunning oprichten woning met aangebouwd bijgebouw ten westen van het perceel Noorderpad 17 te Zuidoostbeemster.

Middenbeemster, 13 augustus 2013

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 5 juli 2013 is door De Wolff en Partners namens de heer M.P. Schmidt een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot het oprichten van een woning met aangebouwd bijgebouw ten westen van de woning op het perceel Noorderpad 17 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 de rooilijn van de toekomstige woning gebaseerd op de bestaande woning te Noorderpad 17. De beoogde woning is echter 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 woning op het perceel Noorderpad 17a (op 2 augustus 2013 een omgevingsvergunning hiervoor verleend). De rooilijn van deze woning op Noorderpad 17a is verantwoord gelet op het feit dat de woning een overgang betekent van een rooilijn van 8m (o.a. de beoogde woningen tussen Noorderpad 17 en 31a, de bestaande rooilijn van de woning te nr. 31a) naar 13m (Noorderpad 17). Dit verantwoordt de voorgestane rooilijn van 11,9m.

Voor onderhavige woning kan een soortgelijke redenering worden toegepast: De rooilijn van onderhavige woning is verantwoord gelet op het feit dat de beoogde woning een overgang betekent van een rooilijn van ca. 8m (de bestaande rooilijn van de woning te nr. 15 en 16) naar 13m (Noorderpad 17). Dit verantwoordt ook voor onderhavige woning de voorgestane rooilijn van 11,9m.

De beoogde woning kan gezien worden als een hoofdgebouw (verdieping met hoofdkap) en een plat afgedekte aanbouw (erker). Ook is sprake van een aangebouwd bijgebouw (stallingruimte en bijkeuken).

De woning voldoet qua bouwmaten grotendeels aan het heersende planologisch regime. De enige strijdigheid betreft de goothoogte van het voorgevelement van 5,75m. De maximale goothoogte van de woning bedraagt 4m. Echter moet gesteld worden dat in hoofdzaak de goothoogte van de woning op 3,55m is gelegen. De goothoogte van 5,75m is slechts ter plaatse van het voorgevelement aan de orde.

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt in Zuidoostbeemster onderscheid gemaakt tussen de linten en de buurten. Onderhavige woningbouw vindt plaats in het lint en daar kunnen (iets) rijkere ontwerpen, zoals een voorgevelement, in beginsel mogelijk gemaakt kunnen worden. De geconstateerde strijdigheden kunnen vanuit dat kader worden verantwoord.

Daarbij kan gezegd worden dat voor het woningbouwplan "Leegwater 3" voor voorgevelementen een apart regime is opgesteld, welke in onderhavig geval ook van toepassing kan zijn. Een voorgevelement is in dat geval acceptabel, indien:

- het voorgevelement maximaal $\frac{2}{3}$ van de voorgevelbreedte bedraagt;
- de goothoogte van het voorgevelement maximaal 6m bedraagt.

Hier wordt met onderhavig bouwplan aan voldaan.

De aanbouw en het aangebouwde bijgebouw voldoen aan de aanbouwen- en bijgebouwenregeling 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). De 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 aan 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

- planologische medewerking verlenen aan het oprichten van een woning met aangebouwd bijgebouw ten westen van de woning op het perceel Noorderpad 17 te Zuidoostbeemster;
- te 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.