



VERGADERING GEMEENTERAAD 2013

VOORSTEL

Registratienummer R-2013-0198
Bijlage(n)
Onderwerp Aanvraag omgevingsvergunning oprichten woning
Noorderpad 17a Zuidoostbeemster

Middenbeemster, 13 maart 2013

Aan de raad

Inleiding en probleemstelling

Op 1 maart 2013 is een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot het oprichten van een woning met vrijstaande berging ten oosten van de woning te Noorderpad 17 te Zuidoostbeemster (hierna te noemen Noorderpad 17a).

Bestemmingsplan

Het betreffende perceel is gelegen in het geldende bestemmingsplan '1^e partiële herziening Zuidoostbeemster I'. De geprojecteerde woning en vrijstaande berging te Noorderpad 17a is gesitueerd op gronden met zowel de woonbestemming van Noorderpad 17 (buiten het bouwvlak), als de tuinbestemming. Op deze gronden is het oprichten van een woning met bijbehorende vrijstaande berging niet toegestaan.

Planologische procedure

Voor onderhavige aanvraag is geen binnenplanse of kleine buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan mogelijk. Planologische medewerking is 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 in voorbereiding/procedure zijnde uitwerkingsplannen De Nieuwe Tuinderij West 2 en 3 is de planologische basis voor woningbouw in de lintbebouwing aan de zuidzijde van het Noorderpad opgenomen (tussen Noorderpad 16 en 17 en tussen Noorderpad 17 en 31a). De onderhavige op te richten woning voorziet eveneens in het vormgeven van de lintbebouwing aan de zuidzijde van het Noorderpad.

Lintbebouwingregeling

In de kern Zuidoostbeemster bestaat voor hoofdgebouwen een eenduidig regime, waarbij hoofdgebouwen in de linten idealiter een goot- en bouwhoogte van maximaal 4m en 11m mag hebben. De beoogde woning heeft een goot- en nokhoogte van circa 3,2m en 10,85m. De woning voldoet zodoende hieraan.

Qua rooilijn kan het volgende worden gezegd. Voor de beoogde woningen tussen Noorderpad 16 en 17 wordt een rooilijn voorstaan op gelijke hoogte als de bestaande rooilijn van de

woning te nr. 17. Deze rooilijn ligt op ca 13m vanaf de kant van het Noorderpad. 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. De beoogde woning te 17a wordt gebouwd op een afstand van 11,9m van 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.

Aan de achterzijde van de woning wordt een veranda (zijnde een overkapping) beoogd. Deze veranda heeft een hoogte van 3m. De oppervlakte van de veranda is 21,9m² (7,3m x 3m). de veranda kan als vergunningsvrij worden aangemerkt op basis van art. 2 bijlage 2 van de Bor.

Ook wordt er een vrijstaande berging (zijnde een bijgebouw) beoogd. Vanwege de relatie met De Nieuwe Tuinderij is het gerechtvaardigd om deze berging analoog te toetsen aan de regeling voor bijgebouwen, zoals opgenomen in het in werking getreden uitwerkingsplan De Nieuwe Tuinderij West – 1, dan wel, zoals opgenomen gaat worden in de uitwerkingsplannen De Nieuwe Tuinderij West – 2 en 3.

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen woonbestemmingsvlakken;
- b. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen per hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 48 m².

De berging heeft een goot- en nokhoogte van 2,8m en 6,9m. De oppervlakte van de berging bedraagt 32m² (8m x 4m). de berging voldoet aan de bijgebouwenregeling.

Welstand

Onderhavig bouwplan is als schetsplan reeds voorgesteld aan de welstandscommissie. De commissie heeft beoordeeld dat het plan op hoofdlijnen akkoord is. Onderhavig bouwplan zal op later moment voor een meer gedetailleerde welstandstoets nogmaals aan de commissie worden voorgelegd.

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 de 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 het college geadviseerd de raad voor te stellen om te verklaren dat er voor dit project een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist.

Meetbare doelstelling

Rechtsgeldige omgevingsvergunning

Financiële consequenties

Geen

Overige consequenties

Geen

Monitoring evaluatie

-

Voorgesteld besluit

- planologische medewerking verlenen aan het oprichten van een woning met vrijstaande berging ten oosten van de woning te Noorderpad 17 te Zuidoostbeemster (nieuw adres Noorderpad 17a).
- verklaren dat een 'verklaring van geen bedenkingen' niet is vereist.

Communicatie/Participatie

Aanvrager zal middels een brief over uw besluit worden geïnformeerd.