

Ruimtelijke onderbouwing



Molendwarsstraat 0 Kampen

Inhoudsopgave:

<u>Toelichting</u>	3
<u>Hoofdstuk 1 Inleiding</u>	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Uitgangspunten en doel	4
1.4 Ligging van het plangebied.....	4
1.5 Geldende bestemmingsplannen.....	8
1.6 Leeswijzer	9
<u>Hoofdstuk 2 Beleidskaders</u>	10
2.3.15 Welstandsnota (2004)	10
<u>Hoofdstuk 3 Onderzoek</u>	11
3.1 Algemeen.....	11
3.2 Huidige situatie.....	11
3.2.1 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing	11
<u>Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid</u>	13
4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	13
4.2 Economische uitvoerbaarheid.....	13
4.2.1 Grondexploitatiewet	13
<u>Hoofdstuk 5 Inspraak en overleg</u>	14
5.1 Vooroverleg	14
5.2 Zienswijzen	14
<u>Bijlage</u>	15

Toelichting

Naar aanleiding van de aanvraag omgevingsvergunning met kenmerk 2013-0400 d.d. 19-08-2013 voor de realisatie van een berging op perceel Molendwarsstraat 0 te Kampen is door de Gemeente Kampen verzocht om een ruimtelijke onderbouwing in te dienen voor het realiseren van een berging op vermeld perceel, omdat het hier een uitgebreide procedure op grond van artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo betreft.

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het perceel F18.050 ter grootte van 30 centiare gelegen achter de molendwarsstraat 3, hierna aangeduid als Molendwarsstraat 0 is in de zomer van 2013 verworven met het oog op de realisatie van een berging. Overeenkomstig de geldende bebouwingsregels is 19 augustus 2013 de aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van een berging op het betreffend perceel. Op 19 en 21 november 2013 is er telefonisch contact geweest met de gemeente Kampen en is geconstateerd dat de bebouwing niet wordt aangemerkt als bijgebouw maar als hoofdbebouwing. De reden hiervan is dat de te realiseren berging op genoemd perceel wordt aangemerkt als hoofdbebouwing omdat het perceel grond niet rechtstreeks grenst aan het perceel van de aanvrager (te weten de Graafschap 13 te Kampen).

1.2 Uitgangspunten en doel

De aanvraag is nodig voor 'het bouwen van een bouwwerk' en het gebruiken van grond of een bouwwerk in strijd met het bestemmingsplan (planologisch). Uiteindelijke doel is het gebruiken van het eigendomsperceel voor de realisatie van een berging voor de opslag van fietsen, en diverse huis-tuin en keuken benodigdheden.

1.4 Ligging van het plangebied

Het perceel is gelegen aan de achterzijde van de Molendwarsstraat 3 en is uitsluitend te bereiken via het openbaar gebied vanaf de Molenhof. Hier is in de periode 2008 -2009 een binnenstedelijke ontwikkeling geweest, waarbij 10 hof-woningen zijn gerealiseerd op de locatie van een voormalig garagebedrijf.

Doordat de oorspronkelijke bebouwing van het garagebedrijf o.a. tegen de bestaande woningen van de Molendwarsstraat was gesitueerd, hebben de bewoners aan de molendwarsstraat geen of in beperkte mate een achtertuin gehad.

De binnenstedelijke herontwikkeling van het voormalig garagebedrijf voorzag naast de nieuwbouw van 10 grondgebonden woningen, diverse parkeerplaatsen en de realisatie van tuinen aan de achterzijde van de woningen, aan o.a. de Graafschap en Molendwarsstraat. Diverse eigenaren van de woningen aan de Molendwarsstraat hebben na meerdere malen contact te hebben gehad in de periode tussen 2008 en 2013 afgezien van de aankoop van een perceel grond aan de achterzijde van hun woning.

Doordat er nog een perceel vlakbij de woning aan de Graafschap 13 beschikbaar is (te weten achter de Molendwarsstraat 3), is het plan opgenomen om de grond aan te kopen en hier een berging te realiseren binnen de bouwregels van het bestemmingsplan.



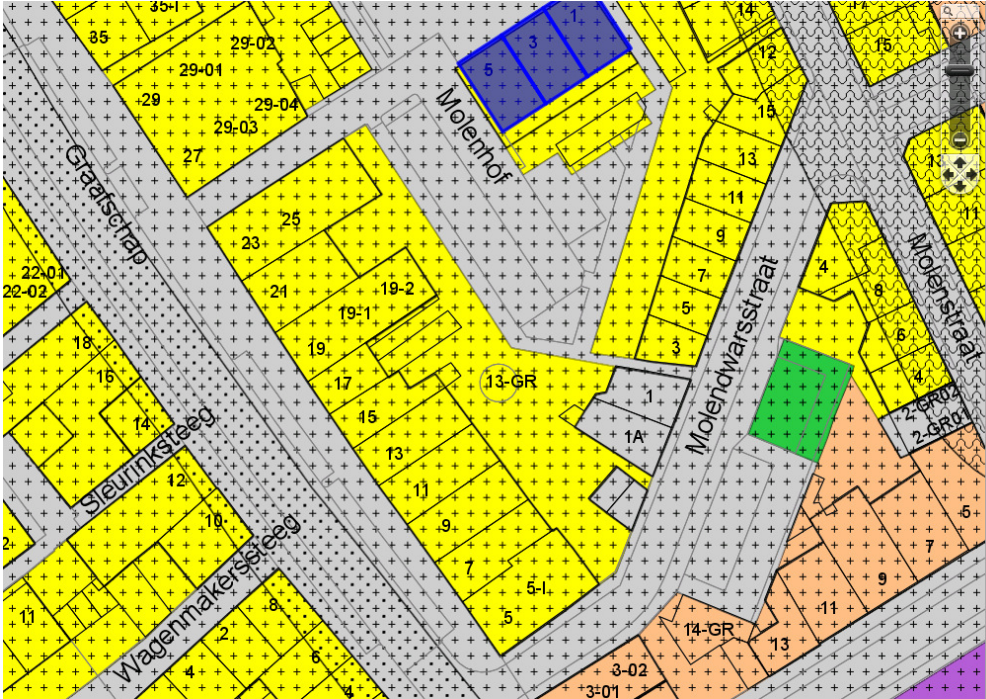
Achterzijde molendwarsstraat 3, gezien vanaf de Graafschap 13.



Toegang tot molendwarsstraat 0, gezien vanaf de Molenhof

1.5 Geldende bestemmingsplannen

Voor de locatie Molendwarstraat 0 is het bestemmingsplan 'Binnenstad' van toepassing. Het perceel heeft de bestemming "Wonen", "Dubbelbestemming "Waarde- Archeologie 3" en de "Dubbelbestemming Waarde - Beschermd stadsgezicht".



Het perceel heeft de bestemming wonen, maar geen bouwvlak. Hiermee is het perceel als erf aan te merken waar bijbehorende bouwwerken toegestaan zijn. Deze bijbehorende bouwwerken mogen:

- Maximaal 30 m², tot maximaal 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel bedragen. In afwijking hiervan mag de oppervlakte meer dan 50% zijn, mits de totale oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt. *In dit geval is de oppervlakte 19,77 m².*
- De goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijk 2,5 en 5 meter bedragen. *In dit geval is de goothoogte 2,3 meter en de bouwhoogte 3,27 meter.*

Het bouwplan voldoet hiermee aan de uitgangspunten voor bijbehorende bouwwerken uit het bestemmingsplan.

In dit geval zijn het hoofdgebouw en het erfperceel niet verbonden, maar door openbaar gebied gescheiden. Volgens de begripsbepaling van het bestemmingsplan is een bijbehorend bouwwerk een uitbreiding van een hoofdgebouw, dan wel functioneel met een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouwd, of ander bouwwerk met een dak. Een bouwperceel is een aaneengesloten stuk grond waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Omdat de berging niet wordt gebouwd bij een zich op hetzelfde bouwperceel bevindend hoofdgebouw, is het voor het bestemmingsplan niet als bijbehorend bouwwerk aan te merken, maar als hoofdgebouw. Een hoofdgebouw is enkel mogelijk binnen een bouwvlak, welke niet aanwezig is op het perceel.

Geconstateerd is dat de aanvraag strijdig is met de regel in het bestemmingsplan waarin staat dat het hoofdgebouw binnen het bouwvlak dient te worden gebouwd (Art. 22.2.1. onder a. van het bestemmingsplan). Hierom is een project-afwijkingbesluit benodigd voor 'het bouwen van een bouwwerk' en het gebruiken van grond of een bouwwerk in strijd met bestemmingsplan (planologisch).

1.6 Leeswijzer

De toelichting van dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- De relevante beleidskaders van alle betrokken beleidsniveaus worden beschreven in hoofdstuk 2;
- in hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van het plangebied. De historische ontwikkeling, de belangrijkste karakteristieken en de bestaande ruimtelijke situatie staan daarbij centraal;
- de uitvoerbaarheidsaspecten die gerelateerd zijn aan de gewenste ontwikkelingen komen aan bod in hoofdstuk 4;
- vervolgens komt in hoofdstuk 5 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Onder het laatste vallen inspraak en overleg.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.3.15 Welstandsnota (2004)

In de Woningwet is vastgelegd voor welke bouwwerkzaamheden een bouwvergunning nodig is. Bij Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) is bepaald welke bouwwerken vergunningsvrij zijn en voor welke bouwwerken een bouwvergunning aangevraagd moet worden. Alle vergunningplichtige bouwwerken dienen te worden getoetst aan welstandseisen.

De gemeente heeft een Welstandsnota vervaardigd. Deze Welstandsnota gaat over de kwaliteit van de bebouwing in de gemeente Kampen. Oude en nieuwe gebouwen in al hun verscheidenheid, vormen met elkaar het aanzien en daarmee de welstand van de gemeente. De gemeente Kampen wil dan ook zorgvuldig omgaan met de bebouwing in de gemeente. Daarnaast wil zij ook haar burgers inspireren en stimuleren zorgvuldig om te gaan met verbouwingen aan hun gebouwde eigendommen. Deze Welstandsnota is daartoe geschreven.

De Welstandsnota is bedoeld om te inspireren en waar mogelijk een nieuwe kijk te bieden op de dagelijkse leefomgeving. Door de Welstandsnota wordt de burger en de aanvrager van een bouwaanvraag inzicht geboden en verheldering gegeven over de beoordeling van (zijn of haar) bouwplannen.

De gemeente heeft per deelgebied vastgelegd welke criteria toegepast dienen te worden. In de Welstandsnota is de gemeente opgedeeld in een aantal deelgebieden. Over het plangebied wordt het volgende aangegeven:

De aanvraag is op 30 oktober 2013 behandeld door "Het Oversticht", hiervoor is een advies uitgebracht d.d. 07-11-2013,

De bevindingen die welstand heeft uitgebracht luiden als volgt:

- de aanvraag betreft het bouwen van een schuur met zadelpak. De commissie stemt in met deze hoofdvorm op deze plek.
- De commissie adviseert voor de dakbedekking gebruik te maken van rode keramische dakpannen conform de achterliggende bebouwing.

Dit advies is verwerkt op de bouwkundige tekening d.d. 17-03-2014. De aangepaste tekeningen zijn opnieuw aangeboden bij de welstand-/monumentencommissie, welke een positief advies heeft afgegeven d.d. 02-04-2014.

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Algemeen

Artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht in combinatie met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, verplicht het college van burgemeester en wethouders onderzoek te doen naar de relevante feiten en de af te wegen belangen die bij de aangevraagde afwijking komen kijken. In dit hoofdstuk zal dan ook op de voor het onderhavige plangebied relevante aspecten worden ingegaan. Het betreft hier niet alleen de ruimtelijke problematiek maar voor zover van toepassing ook de aspecten die samenhangen met het milieu, de archeologie, ecologie, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

3.2 Huidige situatie

Het perceel bevindt zich achter de woning Molendwarsstraat 3 aan de Molenhof (zie 1.4) en is in eigendom van de bewoners van Graafschap 13. Het perceel is uitsluitend te bereiken via het openbaar gebied vanaf de Molenhof. De ingang bevindt zich op circa 7,5 meter afstand van de achteruitgang van de woning Graafschap 13. Het perceel grenst aan openbaar terrein en is ommuurd. Deze muur heeft een hoogte van ca 2m. De erfafscheiding met het aangrenzende perceel Molendwarsstraat 5 is gerealiseerd d.m.v. een gezamenlijke houten schutting van circa 2 m hoog. Het perceel is onbestraat en de bewoners van Graafschap 13 (eigenaar) hebben hier tijdelijk wat tuinspullen en tuingereedschap staan.

3.2.1 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

- De bebouwing voldoet qua afmeting en vormgeving aan de maximale toegestane bebouwing voor bijbehorende bouwwerken op dit perceel. Voor dit perceel mag de bebouwing maximaal 30 m², tot maximaal 50% van het buiten het bouwvlak gelegen bouwperceel bedragen. In afwijking hiervan mag de oppervlakte meer dan 50% zijn, mits de totale oppervlakte niet meer dan 20 m² bedraagt. Daarnaast mogen de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 2,5 en 5 meter bedragen. *In dit geval is de goothoogte 2,3 meter en de bouwhoogte 3,27 meter en bedraagt de oppervlakte 19,77 m². Er wordt hiermee voldaan aan de stedenbouwkundige richtlijnen uit het bestemmingsplan.*
- De hoogte van het bouwwerk is aangevraagd op 3.75 m. Om deels tegemoet te komen aan de burens is deze verlaagd naar 3.27 m. Daarnaast is het aantal ramen teruggebracht en is er voor gekozen om de kozijnen in de achtergevel te voorzien van diffuus glas, hierdoor is de privacy van naastgelegen percelen gewaarborgd.
- Het aangepaste bouwwerk past na de aanpassing overeenkomstig het schrijven van de welstand binnen de directe omgeving.
- Vanuit het Flexus rapport (Cultuurhistorische inventarisatie en waarde stelling historische binnenstad Kampen (febr. 2011) volgt dat een kapvorm op de bijgebouwen binnen de binnenstad juist wenselijk is en gerefereerd wordt boven platte afdekking. In het rapport wordt aanbevolen om:
*'Op termijn [te] streven naar vervanging van plat afgedekte aan- en bijgebouwen achter de hoofdgebouwen – met name in het kernwinkelgebied- met bebouwing die qua hoofdvorm (v.v. steil schild- of zadeldak) aansluiting zoekt bij bebouwing in de schil.'*¹
- De hwa's en dakgoten zijn gesitueerd boven eigen terrein, de afwatering vindt plaats middels een te plaatsen grindkoffer, hierdoor is een natuurlijke infiltratie mogelijk. (de capaciteit hiervan zal door de leverancier worden berekend, e.e.a. nader te bepalen).
- De scheidingsmuren richting het perceel molendwarsstraat 5 zijn gesitueerd op de eigen kavel, achter de huidige erfafscheiding (er is sprake van een gezamenlijke schutting tussen beide percelen).
- Raampartijen zijn aangepast, zijn verwijderd of afgewerkt met mat glas om tegemoet te komen aan de directe omwonenden. Hiernaast gaat het hier om een berging welke niet frequent gebruikt wordt, waardoor er ook geen inbreuk op privacy ontstaat. In het bijzonder omdat het perceel Molendwarsstraat 3 geen grote raampartijen heeft in de gevel, maar slechts een klein luchtraampje.

¹ Flexus rapport 2011, p. 55.

- Het bouwwerk wordt 1,20 m van de bestaande woning (molendwarsstraat 3) af gebouwd en voldoet daarmee aan de wettelijke eis dat voor beide partijen lichttoetreding mogelijk is.
- Ten aanzien van de bebouwing kan worden opgemerkt dat deze binnen de huidige bouwafmeting valt voor bijbehorende bouwwerken. Door de aanvrager is daarnaast de oorspronkelijke bouwhoogte teruggebracht van 3,75 m naar 3,27 m. Voor een indicatie van de mogelijke schaduwwerking die het bouwwerk met zich meebrengt, verwijzen wij naar schaduwtekeningen in de bijlage van dit document. Uit deze bijlage volgt dat er geen sprake is van dusdanige toename van schaduwhinder, dat in redelijkheid geen medewerking kan worden verleend aan de afwijkingsprocedure.

3.3 Waterveiligheid

Op grond van de omgevingsverordening van de provincie (artikel 2.14.4) moet ingegaan worden op de waterveiligheid. Het plangebied bevindt zich namelijk binnen dijkkring 11: IJsseldelta. Omdat het hier echter gaat om een berging van 20 m² welke niet voor bewoning in gebruik is, heeft de provincie aangegeven dat geen overstromingsrisicoparagraaf nodig is.

-

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij een projectafwijkingbesluit onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een projectafwijkingbesluit voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie-regeling van toepassing is.

4.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage liggen en worden toegestuurd aan overleginstanties. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Verder komt ten aanzien van de omgevingsaspecten, de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.

Via de gebruikelijke weg van het project-afwijkingbesluit kunnen o.a. omwonenden een zienswijze indienen. In het vooroverleg tussen aanvrager en direct omwonenden is geconstateerd dat de aanvrager en directe belanghebbende een ander invulling van de bebouwing voor ogen hebben. Aanvrager wenst de bebouwingsregels vanuit het geldende bestemmingsplan aan te houden. Dit aangezien de beoogde hoofdbebouwing kan worden gezien en gebruikt als berging/ bijbehorende bouwwerken.

Overeenkomstig de naastgelegen percelen, heeft het beoogd bouwplan voor de realisatie van een berging zowel stedenbouwkundig als qua privacy geen nadelige gevolgen voor de bestaande omgeving.

4.2 Economische uitvoerbaarheid

4.2.1 Grondexploitatiewet

Doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal, waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. Bro, zodat de Grexwet niet van toepassing is. Aanvrager zal zorgdragen voor de financiële haalbaarheid van het bouwplan. Er is geen sprake van planschade, omdat er geen nadeligere planologische situatie ten opzichte van het bestaande bestemmingsplan ontstaat. De bebouwing blijft binnen de richtlijnen van de erfbebouwingsregeling uit het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Inspraak en overleg

5.1 Vooroverleg

Op grond van artikel 5.20 Besluit omgevingsrecht jo. artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt geëist dat bij de voorbereiding van een projectafwijkingsbesluit overleg wordt gevoerd met die diensten van het rijk en de provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Op grond van het tweede lid van dit artikel is de mogelijkheid gegeven dat onder bepaalde omstandigheden of in bepaalde gevallen geen overleg gevoerd hoeft te worden. De provincie Overijssel heeft dergelijke gevallen aangegeven in de zogenaamde 'Lijst A Vooroverleg'. De Inspectie Vrom heeft dit gedaan in een brief van 26 mei 2009.

Voor wat betreft de 'Lijst A Vooroverleg' is er sprake van een plan zoals bedoeld in Lijst A. sub 1 (woningbouw). De provincie heeft aangegeven dat het plan niet in strijd is met het provinciaal belang. Wel is verzocht om kort op het aspect waterveiligheid in te gaan. Dit is in de onderbouwing verwerkt.

Er is geen sprake van een Nationaal belang zoals genoemd in de bijlage bij de brief van 26 mei 2009.

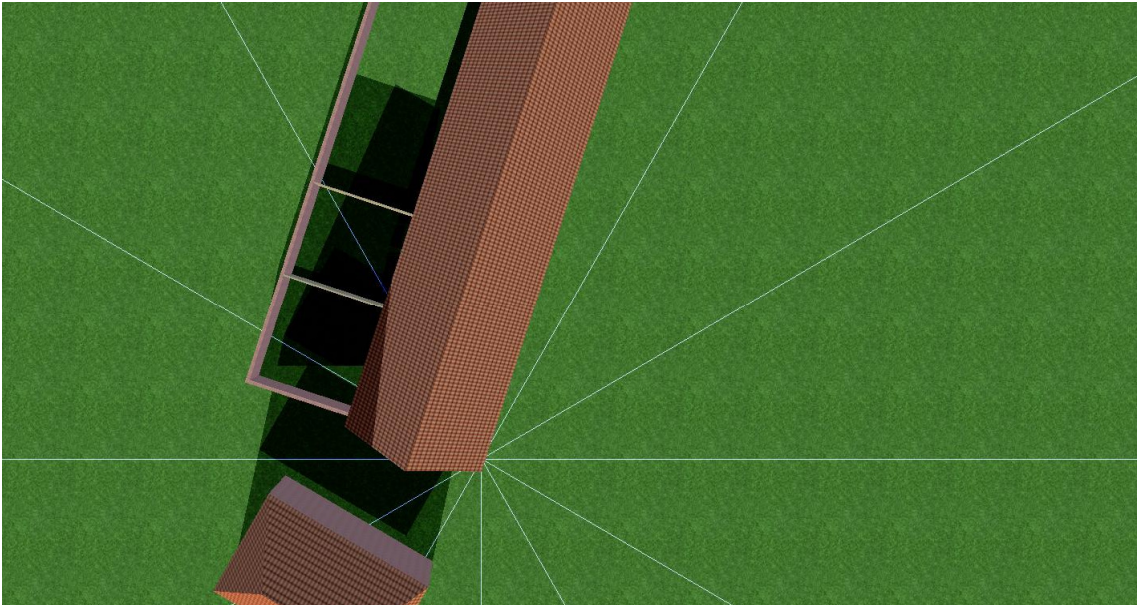
5.2 Zienswijzen

Het project-afwijkingsbesluit is op 10 juni 2014 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad De Brug en de Staatscourant en heeft vanaf 11 juni gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er een drietal zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn in een zienswijzereactienota behandeld. De zienswijzen hebben niet tot gevolg dat het bouwplan aangepast moet worden.

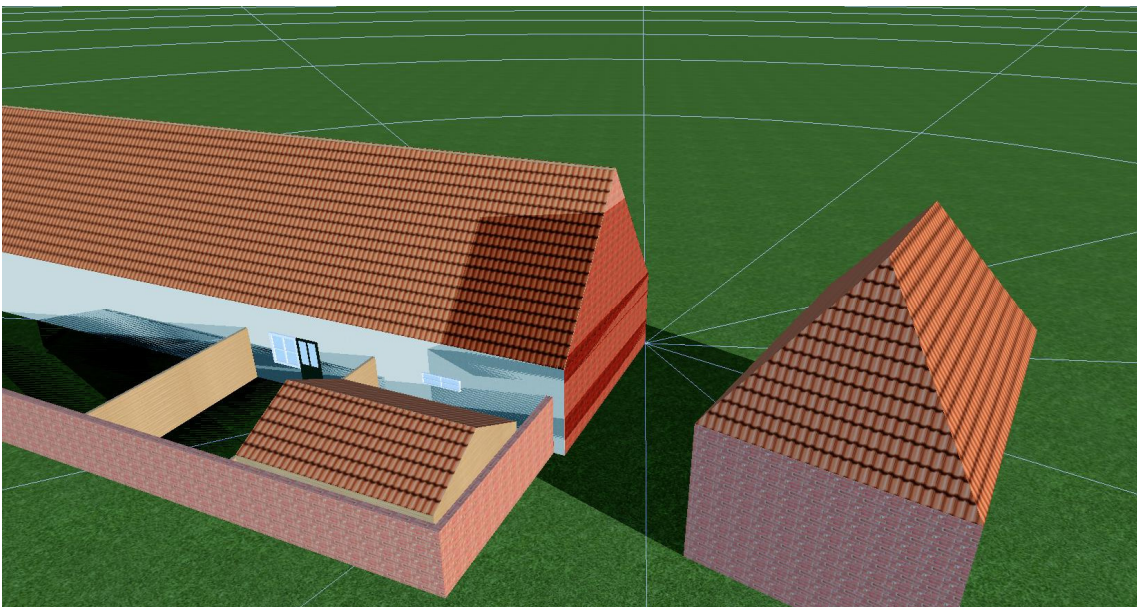
Bijlage

Ten aanzien van de bebouwing is er een schaduwberekening gemaakt voor zowel de huidige als toekomstige situatie. Hierbij is rekening gehouden met verschillende seizoenen, voor de gegevens zie onderstaande afbeelding:

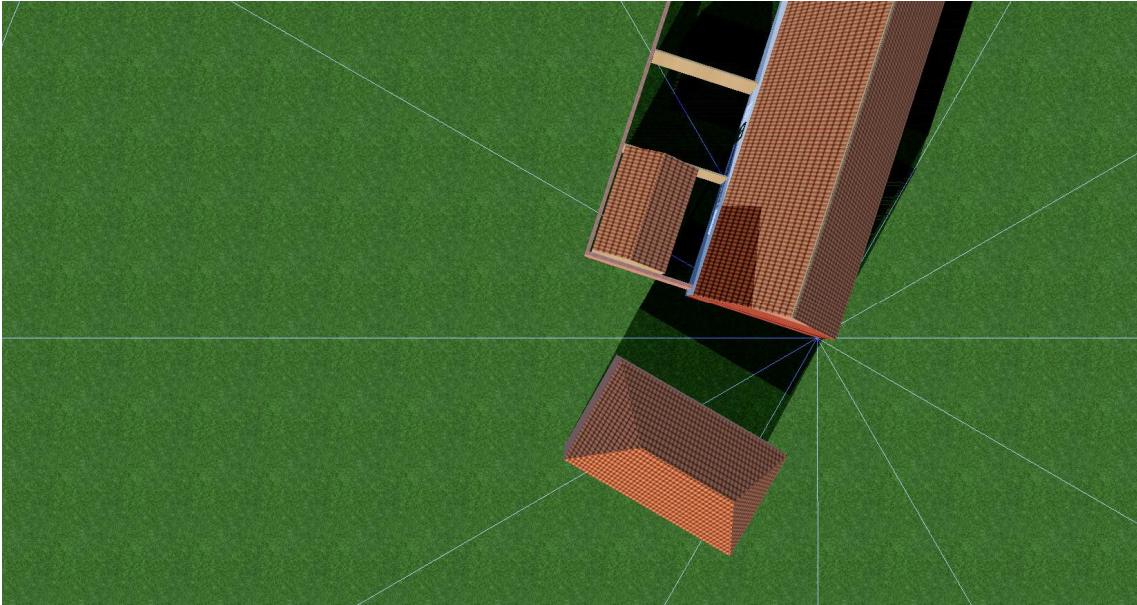
Per kwartaal is er een momentopname gemaakt van de bebouwing, hierbij is rekening gehouden met de schaduwwerking van directe omgevingsfactoren. De bebouwing heeft geen directe schaduwwerking op de lichtinval van de woningen Molendwarsstraat 3 en 5. Wel treedt er in het voor- en najaar beperkte schaduwwerking op in de achtertuin van de molendwarsstraat 5. doordat de bouwhoogte is verlaagd van 3,75 m naar 3,25m is de schaduwwerking zoveel mogelijk beperkt voor de molendwarsstraat 5.



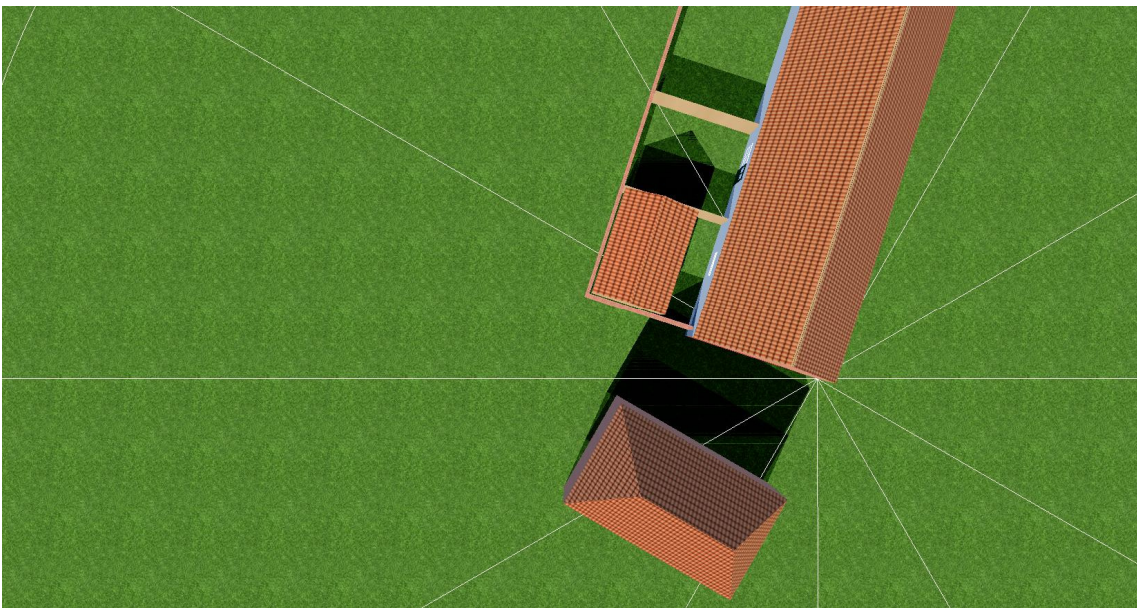
Afb. 1: Schaduwwerking in huidige situatie: 21 januari -12.00 uur



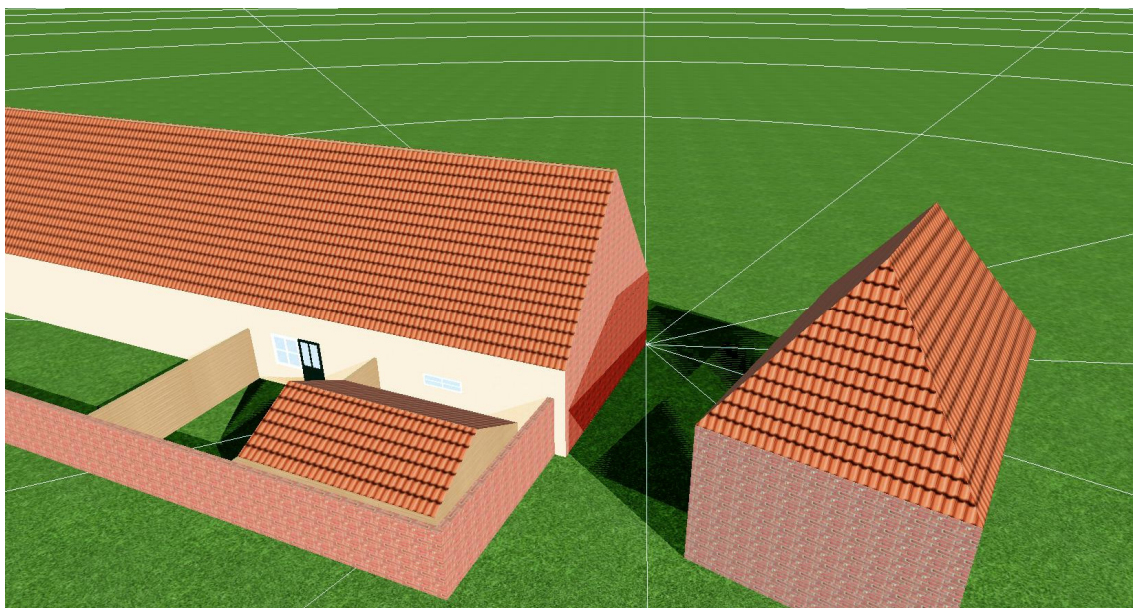
Afb. 2: Schaduwwerking in nieuwe situatie: 21 januari -14.00 uur



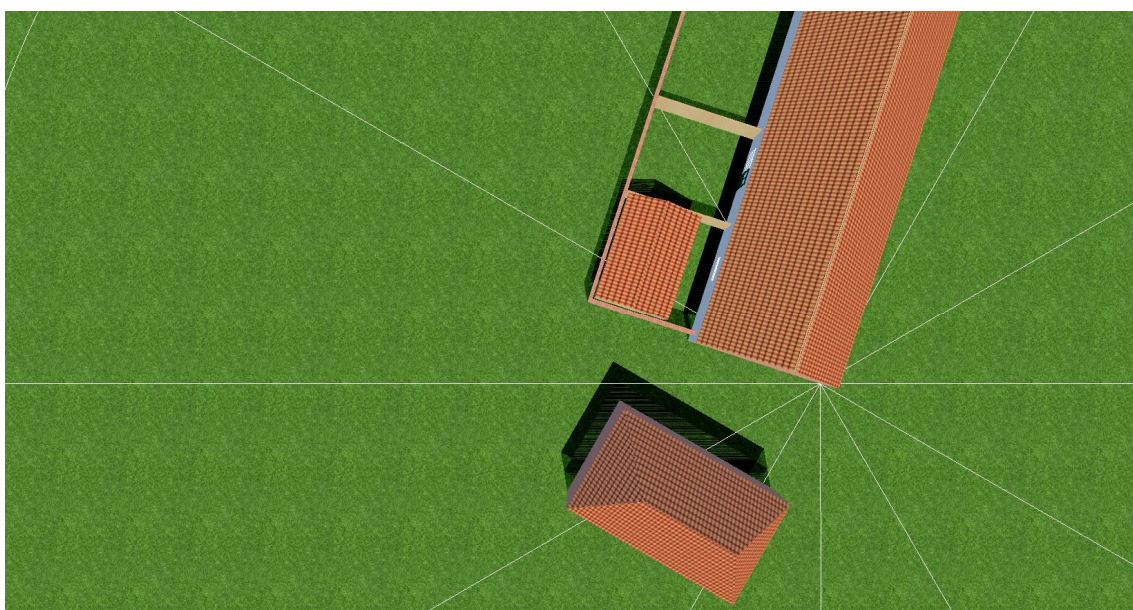
Afb. 3: Schaduwwerking in nieuwe situatie: 21 januari -14.00 uur



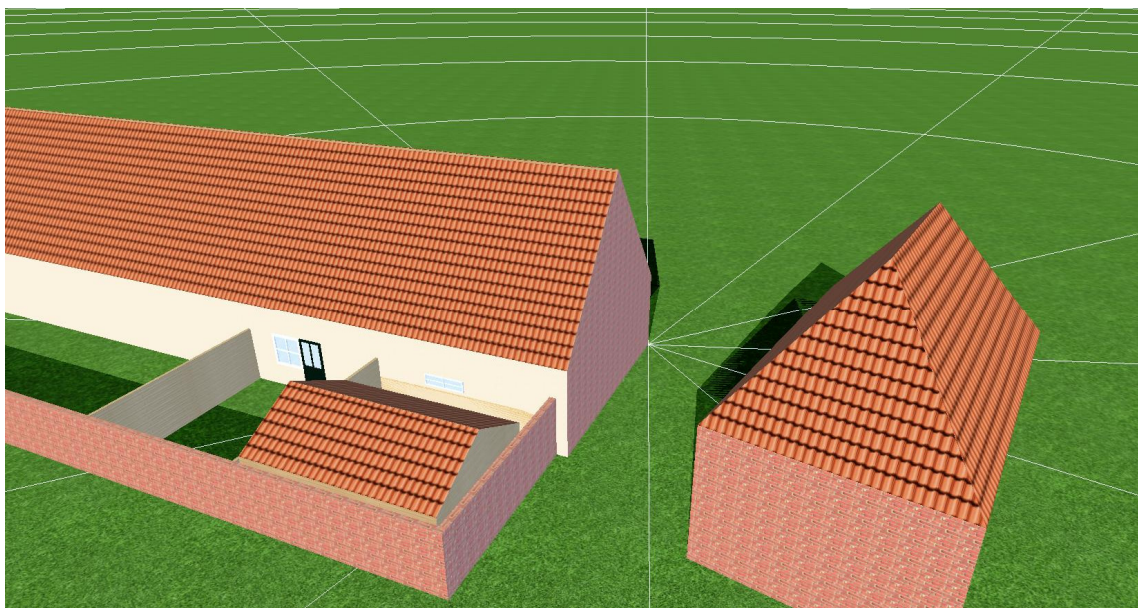
Afb. 4: Schaduwwerking in nieuwe situatie: 21 maart -12.00 uur



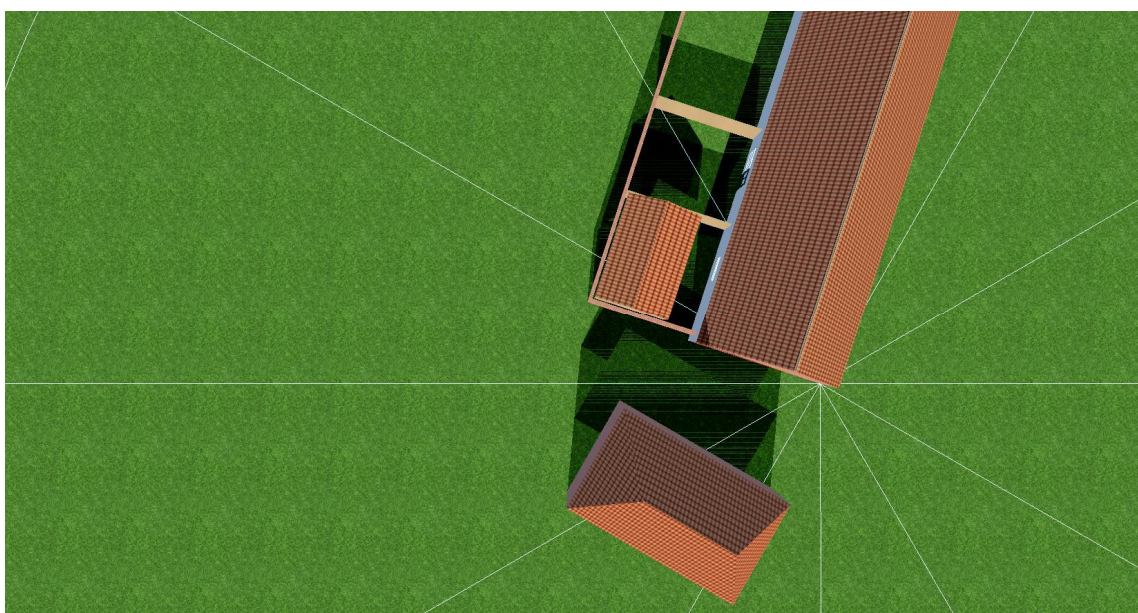
Afb. 5: Schaduwwerking in nieuwe situatie: 21 maart -14.00 uur



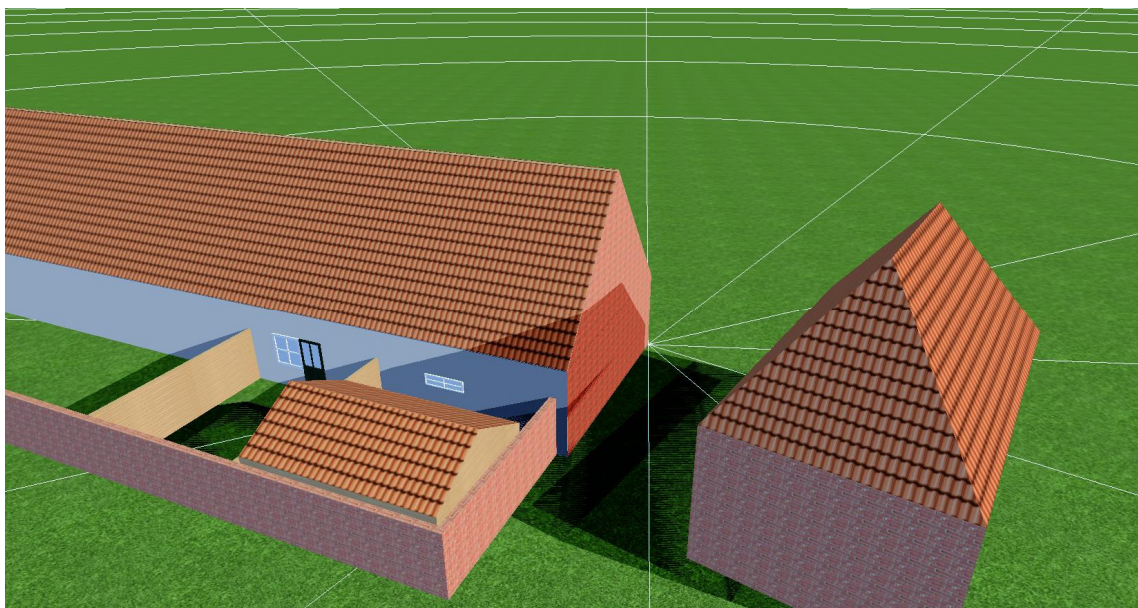
Afb. 6: Schaduwwerking in nieuwe situatie: 21 juni -12.00 uur



Afb. 7: Schaduwwerking in nieuwe situatie: 21 juni -17.00 uur



Afb. 8: Schaduwwerking in nieuwe situatie: 21 oktober-12.00 uur



Afb. 9: Schaduwwerking in nieuwe situatie: 21 oktober-12.00 uur