

Sieverdinkweg 22

Inhoudsopgave

Toelichting	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	3
Hoofdstuk 2 Beleidskader	4
Hoofdstuk 3 Verklaring van geen bedenkingen	6
Hoofdstuk 4 Procedure	7

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

Het perceel met het adres Sieverdinkweg maakt deel uit van een locatie waar voorheen een niet-agrarisch bedrijf was gevestigd. In 2015 is een bestemmingsplan onherroepelijk geworden die deze locatie heeft getransformeerd van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming. Op grond van dat bestemmingsplan zijn drie woningen toegestaan in het plangebied, te weten twee voormalige bedrijfswoningen en een nieuw te realiseren woning. De nieuw te realiseren woning is daarbij verbonden met een van de bestaande woningen (er is sprake van een geschakelde woning).

Het geldende bestemmingsplan gaat uit van volledige sloop van een deel van de ten tijde van de vaststelling van dat plan aanwezige gebouwen en de nieuwbouw van een derde woning. De initiatiefnemer heeft een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend die weliswaar uitgaat van het met die sloop beoogde resultaat, maar waarbij ook een deel van een bestaand bedrijfsgebouw wordt hergebruikt en verbouwd tot woning. Dit bouwplan past niet bij een strikte interpretatie van de in het bestemmingsplan opgenomen sloop verplichting. Ook wijkt het bouwplan, vanwege het hergebruik van een deel van een bestaand bedrijfsgebouw, af van de in het bestemmingsplan bepaalde bouwhoogte voor bijgebouwen en de in het bestemmingsplan bij recht toegestane oppervlakte voor (nieuwe) woningen.

Het onderhavige bouwplan past geheel binnen de bedoelingen van het nu vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft hiervoor eerder ook al een omgevingsvergunning verleend. Echter, in beroep is door de bestuursrechter geoordeeld dat het bouwplan afwijkt van de in het plan opgenomen planregels. Om die reden kan de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen alleen verleend worden als wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo gelezen in samenhang met artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo biedt daarvoor een mogelijkheid, mits het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze toelichting bevat de ruimtelijke onderbouwing van de omgevingsvergunning en de daaraan ten grondslag liggende overwegingen. De toelichting maakt deel uit van de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Het bouwplan wijkt op drie punten af van het geldende bestemmingsplan. In dit hoofdstuk is onderbouwd welke specifieke beleidskaders van toepassing zijn op deze afwijkingen.

Bouwhoogte voor een bijgebouw

De eerste afwijking betreft de in het bestemmingsplan opgenomen bouwregel die bepaalt dat de bouwhoogte voor bijgebouwen maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt minus 2 meter. In dit bouwplan maakt een berging onderdeel uit van het gebouw waarin ook de woning is gerealiseerd. Dit gebouw heeft een andere dan de door het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte, te weten 5,40 m. Deze planregel heeft betrekking op de verhouding tussen hoofd- en bijgebouwen en daarmee op de beeldkwaliteit in de vorm van de stedenbouwkundige opzet. Dit betreft een kwestie van architectonische kwaliteit met de gemeentelijke welstandsnota als toetsingskader. Om die reden heeft de welstandscommissie dit beoordeeld. De welstandscommissie heeft het bouwplan (ook op dit punt), ondanks de in de planregels opgenomen standaard, akkoord bevonden.

Deels hergebruik in plaats van slopen

De tweede afwijking van de planregels betreft de sloopverplichting die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan. Dit is gebeurd in de vorm van een voorwaardelijke verplichting (artikel 3.5.1 van de planregels). Deze voorwaardelijke verplichting stelt dat een drietal gebouwen gesloopt moet zijn voordat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Het onderhavige bouwplan gaat uit van hergebruik van een deel van een gebouw dat volgens een strikte uitleg van de planregels geheel gesloopt zou moeten worden. Wij zien meerdere aanleidingen om van deze planregel af te wijken.

De eerste aanleiding is het doel dat beoogd werd met het nu geldende bestemmingsplan. Dat doel was de transformatie van een niet-agrarisch bedrijf naar een woonlocatie met drie woningen. Het slopen van overmatig geworden bedrijfsgebouwen had tot doel een landschappelijke kwaliteitsverbetering. Dit enerzijds door het reduceren van de bebouwde oppervlakte en anderzijds door het verwijderen van gebouwen met een slechte beeldkwaliteit. Aan beide doelen is invulling gegeven. Dit doordat twee van de drie aangewezen gebouwen geheel gesloopt zijn en een derde gebouw voor een heel groot deel is gesloopt. Dat deel van het gebouw dat is hergebruikt heeft dermate veranderingen ondergaan (onder meer aan de gevels) dat grote winst is geboekt als het gaat om de beeldkwaliteit. Dit laatste aspect wordt ook ondersteund door een positief welstandsadvies. Ook stemt het eindresultaat als het gaat om de hoeveelheid bebouwing en het feit dat twee van de drie woningen in een geschakelde vorm worden gerealiseerd volledig aan bij hetgeen het bestemmingsplan mogelijk maakt. Immers, ook bij volledige sloop en nieuwbouw zou het huidige resultaat zijn bereikt. Het bouwplan past daarmee niet binnen een strikte interpretatie van de regels van het bestemmingsplan, maar wel binnen het doel dat de gemeenteraad had met het bestemmingsplan.

De tweede aanleiding om af te willen wijken van het geldende bestemmingsplan komt voort uit de door de raad vastgestelde omgevingsvisie buitengebied. De omgevingsvisie buitengebied stelt het behouden en versterken van omgevingskwaliteit centraal. Wat die omgevingskwaliteit is wordt hierbij bepaald aan de hand van de specifieke kenmerken van een locatie. Hierbij is er een sterke focus op bestaande erven als locaties waar nieuwe mogelijkheden kunnen worden geboden voor bijvoorbeeld woningbouw. De sloopregel die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen betreft een vorm van verevening. De omgevingsvisie buitengebied geeft expliciet aan dat het slopen van gebouwen als vorm van verevening niet langer als vast uitgangspunt heeft te dienen. Wanneer een gebouw een functie krijgt die past binnen de nieuwe bestemming, dan hoeft dat gebouw niet gesloopt te worden. Daarvan is in dit geval sprake. Immers, het gebouw wordt (deels) gebruikt als woning en krijgt daarmee een functie die past binnen het bestemmingsplan. Ook sluit het onderhavige bouwplan aan bij het uitgangspunt van de omgevingsvisie buitengebied dat ieder plek op zijn eigen wijze bijzonder is. Dit doordat een bestaand bedrijfsgebouw is hergebruikt waardoor aansluiting is gevonden bij het bedrijfsmatige verleden van dit erf. Dit komt tot uitdrukking in de hoofdvorm van het gebouw en in het feit dat het gebouw terug ligt ten opzichte van de naastgelegen (geschakelde) woning. Wel is het gebouw daarbij zo aangepast dat de beeldkwaliteit sterk verbetert is in vergelijking met het gebouw zoals het was toen het nog een bedrijfsgebouw was.

Oppervlakte van de woning

In het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat een nieuwe woning een maximale oppervlakte mag hebben van 150 m². In dit geval is de oppervlakte iets groter, te weten 155,6 m². In het geldende bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt een grotere oppervlakte toe te staan. Dit verzoek voldoet aan de voorwaarden die in het bestemmingsplan zijn gesteld als het gaat om het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid:

- De vergroting bedraagt niet meer dan 20 m²;
- De kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa blijft behouden. Deze kenmerkende vorm volgt ook uit het feit dat een deel van de (ten tijde van het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan) bestaande bebouwing is hergebruikt. Deze vorm refereert aan de voormalige functie van dit perceel en dit is door ons als positief beoordeeld;
- Deze beperkte vergroting van de oppervlakte van de woning leidt niet tot andere gebruiksfuncties en heeft ook geen andere invloeden op in de omgeving aanwezige functies en waarden. Deze grotere oppervlakte leidt dan ook niet tot een aantasting van de belangen van naburige eigenaren;
- Het gaat in dit geval niet om een gesplitste woning.

Omdat het verzoek past in de voorwaarden die het geldende bestemmingsplan stelt hebben wij besloten dit aspect direct mee te nemen in dit besluit. Dit zodat voor zowel de aanvrager als andere belanghebbenden direct duidelijkheid wordt gecreëerd over hetgeen wij mogelijk maken. Daarnaast achten wij dit efficiënter dan het separaat beoordelen van een aanvraag om af te wijken van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 3 Verklaring van geen bedenkingen

Een afwijking van een bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3° Wabo kan alleen worden toegepast wanneer daarvoor een verklaring van geen bedenkingen is verleend door de gemeenteraad. Dat kan op grond van artikel 2.27 lid 1 Wabo een specifieke verklaring van geen bedenkingen zijn voor een specifiek geval, maar de raad kan ook categorieën van gevallen aanwijzen waarin de verklaring niet is vereist. In dit geval is een door de raad aangewezen categorie van gevallen van toepassing zodat een verklaring van geen bedenkingen niet is vereist. Het betreft de in 2014 door de raad aangewezen categorie van gevallen voor projecten die in overeenstemming zijn met door de raad vastgestelde ruimtelijke kaders zoals een beleidsnota, stedenbouwkundige visie, structuurvisie, gebiedsvisie, masterplan of projectplan. In dit geval zijn twee door de raad vastgestelde kaders van toepassing, te weten het voor deze locatie vigerende bestemmingsplan en de omgevingsvisie buitengebied. De afwijkingen van het geldende bestemmingsplan die nodig zijn om het onderhavige bouwplan mogelijk te maken passen binnen die beleidskaders. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarbij invulling gegeven aan de beoordelingsvrijheid die binnen de door de raad gestelde kaders wordt gegeven als het gaat om de beeldkwaliteit en de omgevingskwaliteit. Dit besluit is daarbij mede gebaseerd op het advies van de onafhankelijke welstandscommissie.

Hoofdstuk 4 Procedure

Een ontwerp van deze omgevingsvergunning heeft ter inzage gelegen van 4 maart 2020 tot en met 14 april 2020. Tijdens deze inzageperiode kon door eenieder een zienswijze worden ingediend. Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt.

