

Gemeente Edam-Volendam

Ruimtelijke onderbouwing

ex. art. 2.12 Wabo

t. b. v. een omgevingsvergunning voor een afwijking van het bestemmingsplan

Project:

“Kwadijk 23 B te Kwadijk”

Gebruik perceel met agrarische bestemming t.b.v. tuin



ir. H. van Brederode bi bnSP

Tigris 12

1186 JA Amstelveen

SBA-reg.nr. 1.950290.005

18 februari 2022

Behoort bij besluit van burgemeester
en wethouders van Edam-Volendam
HZ_WABO-22-682/Z22107149

De secretaris,

i/o

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the secretary, is written over the 'i/o' text.

Inhoud

Voorwoord	1.
1. Inleiding	2.
▫ <i>het initiatief</i> ▫ <i>aanleiding afwijkend gebruik</i> ▫ <i>strijdigheid met het bestemmingsplan</i> ▫ <i>planologische regeling voor een afwijking van het bestemmingsplan</i>	
2. Omschrijving nieuwe ontwikkeling	3.
▫ <i>de huidige situatie</i> ▫ <i>het voorgenomen gebruik</i>	
3. Ruimtelijk beleidskader	5.
▫ <i>rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid</i> ▫ <i>gemeentelijk ruimtelijk beleid</i> ▫ <i>beeldkwaliteit</i>	
4. Uitvoerbaarheid	7
▫ <i>maatschappelijke uitvoerbaarheid.</i> ▫ <i>economische uitvoerbaarheid</i> ▫ <i>overleg met de buurt</i>	
5. Samenvatting / Conclusie	7.

Voorwoord

Een 'goede ruimtelijke onderbouwing' kent een aantal vaste onderwerpen die belicht moeten worden om de aanvaardbaarheid van het initiatief in alle opzichten aan te tonen.

In het voorliggende initiatief gaat het om het gebruik als tuin van een perceel grond met een agrarische bestemming van ca. 400 m², aansluitend op een perceel met een bedrijfsbestemming dat onderdeel uitmaakt van een dorpslint.

Naast een beschrijving van het plan en de strijdigheid met de geldende stedenbouwkundige regeling, moet in het algemeen verantwoord worden hoe het plan past in het beleid op de verschillende niveaus: rijksniveau, provinciaal niveau en gemeentelijk niveau.

De gevraagde afwijking van het bestemmingsplan doet geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aanpalende agrarische gronden, noch aan exploitatiemogelijkheden van het naastgelegen bedrijf. Daarnaast raakt het plan in principe slechts op één beleidsaspect op rijks- en provinciaal niveau (Natura 2000-gebied), zodat de vaste paragraaf 'Ruimtelijk beleidskader' in de onderhavige ruimtelijke onderbouwing beperkt is en vooral in gaat op het gemeentelijke ruimtelijke beleidsniveau.

Ook raakt de gevraagde wijziging niet of nauwelijks de aspecten 'ruimtelijke kwaliteit' (fysiek) en 'beeldkwaliteit', aangezien de inrichting en het gebruik van het terrein overeenkomt met de gebruikelijke tuinsituatie bij woningen.

Tenslotte gaat het in dit geval om het legaliseren van een bestaande situatie met een vergunde opstal en een recentelijk gerealiseerde erfafscheiding, waarvoor eveneens een omgevingsvergunning is verleend.

Het ligt daarom niet voor de hand, dat het noodzakelijk is om in te gaan op de 'milieuaspecten', zoals die zijn: bodem en grondwater, watertoets, bedrijven en milieuzonering, geluid, verkeer, luchtkwaliteit, externe veiligheid, leidingen, cultuurhistorie, archeologie, natuurwaarden, flora en fauna en duurzaamheid.

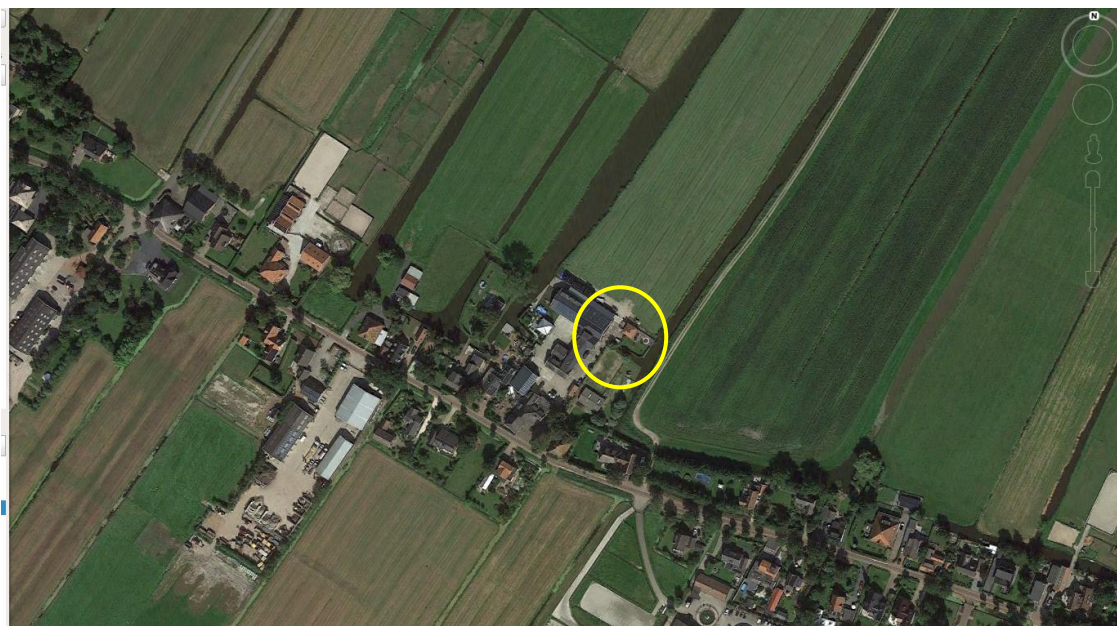
Een en ander betekent dat de onderhavige ruimtelijke onderbouwing vrij beknopt is en overwegend slechts de aard van het gevraagde gebruik en de relatie met de omgeving behandelt.

1. Inleiding

Het initiatief

De initiatiefnemers P. Waaksma en D. Visser, Kwadijk 23 B, 1471 CB Kwadijk verzoeken Burgemeester en Wethouders om toepassing van de procedure voor een afwijking van het bestemmingsplan voor het gebruik als tuin van een afgescheiden perceel met agrarische bestemming.

Het perceel is eigendom van de initiatiefnemers, maar was onderdeel van de gronden van de familie Waaksma/Visser, kadastraal bekend als Oosthuizen - gemeente Edam-Volendam, sectie E, nr. 2185.



afb. 1 ligging planlocatie in groter verband (Google Earth)

Aanleiding afwijkend gebruik

De initiatiefnemers bewonen het woonhuis aan de Kwadijk vóór het daar aanwezige bedrijf. Door de intensieve bedrijfsvoering is achter het woonhuis geen buitenruimte aanwezig, die na gedane arbeid kan voldoen als groene, rustige verblijfsplek voor de bewoners.

Om dit te compenseren is gezocht naar een alternatieve locatie op eigen grond. Gekozen is voor de locatie aan de buitenzijde van hun perceel.

Deze locatie ligt gedeeltelijk ingesloten in de flank van het perceel met de bestemmijn 'Bedrijf' en is destijds afgescheiden ten behoeve van het gebruik als geitenweidje.

Vervolgens is het voormalige geitenweidje zodanig ingericht, dat bij gelegenheid de mogelijkheid aanwezig is om ongestoord te kunnen genieten van een natuurlijke omgeving met ruimte, rust en groen.

Dit uiteraard óók in de veronderstelling, dat het gebruik ter plaatse als tuin op geen enkele wijze afbreuk doet aan de kwaliteiten van de omgeving.

Inmiddels zijn de initiatiefnemers erop gewezen, dat de locatie een agrarische bestemming heeft en dat gebruik als tuin daarmee in strijd is. De initiatiefnemer wil - bij ontbreken van een alternatief - dit gebruik desondanks graag voortzetten.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Voor de onderhavige locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' van toepassing, vastgesteld 13 april 2017.

Op de locatie vigeert - naast twee dubbelbestemmingen (zie paragraaf 3) de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden'. Het gebruik als tuin is hier niet toegestaan.

Er wordt verondersteld dat dit relatief bescheiden terrein geen noodzakelijk onderdeel uitmaakt van het grotere geheel van het agrarische gebied én dat het voorgestane gebruik geen belemmering is voor de mogelijkheden van het agrarische gebruik, noch afbreuk doet aan de landschappelijke waarden. Reden voor de initiatiefnemers om Burgemeester en wethouder te verzoeken om middels een passende regeling het voor hen zo dringend gewenste gebruik van het betreffende perceel te legaliseren.

Planologische regeling voor een afwijking van het vigerende bestemmingsplan

Voor een passende planologische regeling wordt een procedure ex **artikel 2.1** van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (**Wabo**) gevolgd, waarin **onder 1, sub c** is aangegeven dat het zonder een omgevingsvergunning verboden is om “gronden of bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan”.

In artikel 2.12, eerste lid, onder a sub 3 wordt vervolgens gesteld dat de omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In de ‘goede ruimtelijke onderbouwing’ dient het plan te worden beschreven en dienen de beleidsmatige en ruimtelijk- stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan te worden verwoord.

Het voorliggende document voorziet in deze vereisten.

2. Omschrijving initiatief

De huidige situatie

Zoals hiervoor reeds aangegeven is het betreffende perceel (ca. 400 m²) reeds middels een hekwerk van het agrarische gebied afgescheiden en na enige tijd gebruikt als tuin.

Vervolgens is ter plaatse een berging (ca. 50 m²) voor o.a. tuinmeubelen voorzien van een omgevingsvergunning gerealiseerd.

Recent is het landelijke hekwerk vervangen door een deugdelijke erfafscheiding, welke eveneens - na akkoord van de welstandscommissie - is voorzien van een omgevingsvergunning.

Uit het feit dat de genoemde objecten met een positief welstandsoordeel van een omgevingsvergunning zijn voorzien, mag geconcludeerd worden, dat de inrichting en het aanzien van het perceel geen bedreiging is voor de aanwezige waarden van het grotere landschappelijke geheel en dat geen sprake is van aantasting van natuurlijke kwaliteiten.



afb. 2a en 2b

Het betreffende perceel met de berging  en de erf-afscheiding 



vooraanzicht

1 : 100



achteraanzicht

afb. 3 Aanzicht van de berging en de recentelijk aangepaste erfafscheiding



afb. 4 Het perceel gezien vanuit het agrarisch gebied met op de achtergrond het bedrijf.

Het voorgenomen gebruik

Het perceel is bedoeld voor een gebruik, zoals dat passend is voor een tuin behorende bij een woning. Er zullen geen verdere bouw- en graafwerkzaamheden plaatsvinden en geen andere activiteiten die onevenredig storend zouden kunnen zijn voor de omgeving. Rust en genieten van het uitzicht op een ruime omgeving met groen en water staan centraal.

3. Ruimtelijk beleidskader

Rijks- en Provinciaal ruimtelijk beleid

Voor het wijzigen van het gebruik van een klein perceel in de 'luwte' van lintbebouwing is slechts relevant, dat sprake is van de aanwijzing van de Polder Zeevang als Natura 2000-gebied en dat de vraag beantwoord moet worden of het betreffende perceel wel of niet binnen het aangewezen gebied valt. Op de kaart van de aanwijzing, waar de 'Vogelrichtlijn' van toepassing is, kan men zien dat het betreffende perceel - aan de rand van het gebied - er net binnen ligt (**afb. 5**).



afb. 5 De planlocatie in het Natura 2000-gebied Polder Zeevang

In de toelichting op het 'Besluit inzake het Natura 2000-gebied Polder Zeevang' wordt in paragraaf 3.4 de kaart en zijn begrenzing als volgt nader besproken:

"Voor de begrenzing van Natura 2000-gebieden geldt de volgende algemene exclaveringsformule: Bestaande bebouwing, erven, tuinen, verhardingen en hoofdspoorwegen maken geen deel uit van het aangewezen gebied".

De definitie van 'bebouwing' betreft één of meer gebouwen of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Aangezien het betreffende perceel is bebouwd met een schuur en specifieke erfafscheiding (beide vergund) kan vastgesteld worden, dat voldaan wordt aan de exclaveringsformule en derhalve dat het perceel geen deel uitmaakt van het aangewezen Natura 2000-gebied.

De voorliggende ontwikkeling moet verder gezien worden als vallend onder het beoordelings- en afwegingsproces op het beleidsniveau van de gemeente.

Gemeentelijk beleid

Voor toetsing van de voorliggende ontwikkeling aan het ruimtelijke beleid van de gemeente is qua omvang en impact van het project met name het bestemmingsplan aan de orde.

Voor de onderhavige locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2015' van toepassing.

De (enkel)bestemming van het perceel is 'Agrarisch met waarden'.

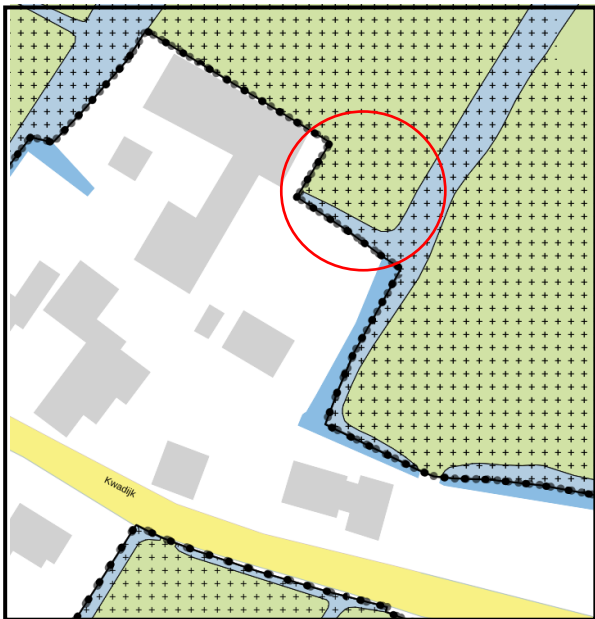
De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Landschap - Stelling van Amsterdam' zijn minder relevant, aangezien de situatie op het perceel onveranderd blijft en het gewenste gebruik als tuin geen bedreiging vormt voor de waarden, die beide bestemmingen beogen te beschermen.

In **afb. 8 a** is op een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2016' de planlocatie aangegeven.

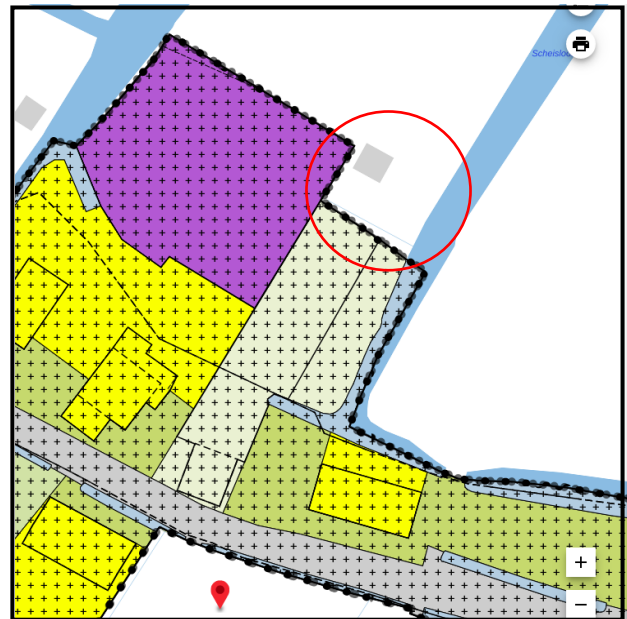
Voor een beter begrip van de precieze omstandigheden rond de planlocatie is ook een uitsnede van het bestemmingsplan "Dorpskernen 2016" weergegeven (**afb. 8 b**).

Te zien is dat het onderhavige perceel aan de westzijde wordt begrensd door een bedrijf en de zuidzijde door een paardenfokkerij.

De ligging van het perceel en de bestaande inrichting daarvan geven vrucht aan de veronderstelling, dat het perceel eerder onderdeel is van de stedenbouwkundige structuur (samenhang en opbouw) van het lint, dan dat het een wezenlijk onderdeel is van het grotere geheel van het omgevende landschap.



afb. 8 a Planlocatie op uitsnede van bestemmingsplan 'Buitengebied 2015'.



afb. 8 b Uitsnede van het bestemmingsplan 'Dorpskernen 2016'

Uit het feit, dat zowel de schuur als de erfafscheiding met een omgevingsvergunning zijn gerealiseerd, mag afgeleid worden, dat deze inrichting geen schade toebrengt aan de waarden en het doelmatige gebruik van de aanliggende agrarische gronden en dat daarmee ook geen belemmeringen aanwezig zijn voor de exploitatiemogelijkheden van het aanpalende bedrijf en/of van de paardenfokkerij.

Er lijkt voldoende aanleiding aanwezig voor Burgemeester en Wethouders om medewerking te verlenen aan de procedure die leidt tot een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van het perceel als tuin (met de gegeven bebouwing van maximaal 50 m² en een erfafscheiding van de nu aanwezige plaats en omvang).

Beeldkwaliteit

De vormgeving van zowel de berging/schuur als de erfafscheiding zijn eigentijds, maar opgebouwd met traditionele materialen met terughoudende kleurstelling.

Beide objecten zijn door de gemeentelijke welstandscommissie akkoord bevonden.

4. Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

Het voorgenomen project betreft het gebruik als tuin van een perceel met een agrarische bestemming. De bestaande inrichting van het perceel wordt niet gewijzigd; bouw- of graafwerkzaamheden zijn niet aan de orde.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente kan de betreffende aanvraag vergunning te verlenen op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, Wabo. Voorwaarde is dat een afwijking van het bestemmingsplan niet in strijd mag zijn met een 'goede ruimtelijke ordening'.

Economische / financiële uitvoerbaarheid

De aanvraag betreft een particulier initiatief. Er zijn geen kosten voor het bebouwen of inrichten van het terrein.

De gemeentelijke plankosten worden door middel van een anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

Met betrekking tot het planschade-risico zal - indien nodig - tussen gemeente en initiatiefnemers een overeenkomst worden gesloten.

Overleg met de buurt

Gezien de bestaande situatie, de omgeving en het voorgenomen gebruik is overleg met burens niet noodzakelijk

.

5 Samenvatting / Conclusie

De voorliggende aanvraag betreft een aanvraag om een relatief bescheiden perceel te mogen gebruiken als tuin. Het betreffende perceel heeft een agrarische bestemming, maar wijkt qua inrichting en aanzicht duidelijk af van de daarbij behorende ruimtelijke karakteristiek.

Het voorgenomen gebruik heeft geen negatieve invloed op de gebruiksmogelijkheden en aanwezige landschappelijke kwaliteiten van de omgeving.

De bedoelingen van de vogelrichtlijnen van het ter plaatse aanwezige Natura 2000-gebied worden niet bedreigd en bij het gebruik zijn geen archeologische of cultuurhistorische waarden in het geding.

Met betrekking tot de aanwezige bouwwerken is vastgesteld dat wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand.

Een en ander overziende kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is om te veronderstellen, dat het verlenen van een omgevingsvergunning voor het gebruik van het betreffende perceel in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.