

B&W voorstel Laren

Portefeuillehouder	:	E.J. de Jong
Steller	:	H.P. van Berkel
Organisatie onderdeel	:	Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Datum	:	19 juli 2012
Akkoord Afdelingsmanager	:	Ja
Akkoord Planning & Control	:	N.v.t.
Akkoord Juridische Zaken	:	N.v.t.
Openbaar	:	Ja
Commissie / RTG	:	Nee
Raad	:	Nee
Advies Wmo-raad gevraagd	:	Nee
De kern van het voorstel is op 6 juli 2012 besproken met portefeuillehouder en beleidsregie		
Akkoord beleidsregie	:	Ja

	Akkoord	Bespreken	Te bespreken aspecten
S			
B			
W			bespreken, noodzaak, precedentwerking
W			
W			

Onderwerp :

Start procedure wijzigingsplan Raboes 14, Laren-Noord

Korte inhoud :

De eigenaar van het woonhuis op het perceel Raboes 14 heeft de gemeente verzocht om ten behoeve van sloop en nieuwbouw van het huis het bouwvlak gedeeltelijk te verplaatsen. B&W kunnen daartoe een wijzigingsbevoegdheid gebruiken die is opgenomen in bestemmingsplan Laren-Noord. Als B&W het voorgestelde besluit nemen, wordt het ontwerp wijzigingsplan Raboes 14 zes weken ter inzage gelegd en voor het wettelijke vooroverleg naar betrokken instanties gestuurd. Een ieder kan gedurende die periode zienswijzen indienen naar aanleiding van het plan.

Voorgesteld besluit :

Het college besluit:

1. in te stemmen met het bijgevoegde ontwerp van het wijzigingsplan Raboes 14, Laren-Noord, nummer NL.IMRO.0417.L015WPRaboes14-1221, d.d. 17 juli 2012;
2. de wijzigingsplanprocedure te starten;
3. het aangaan van een planschadeovereenkomst met aanvrager;
4. indien de procedure niet resulteert in zienswijzen en/of op wijziging gerichte overlegreacties, dit zonder nieuwe besluitvorming te laten leiden tot vaststelling wijzigingsplan, met nummer NL.IMRO.0417.L015WPRaboes14-1241, d.d. [datum vaststelling], conform ontwerpplan, mits en pas nadat de planschadeovereenkomst is getekend;
5. indien de procedure wel resulteert in zienswijzen en/of op wijziging gerichte overlegreacties, naar aanleiding hiervan besluitvorming te plegen over de vaststelling;
6. bij de vergunningverlening voor de nieuwe woning Raboes 14 af te wijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo voor een zwembad in de kelder met ligging dieper dan 3 meter onder de beganegrondvloer.

B&W besluit

Datum: 31/7/2012

Paraaf secretaris:

Besluit:

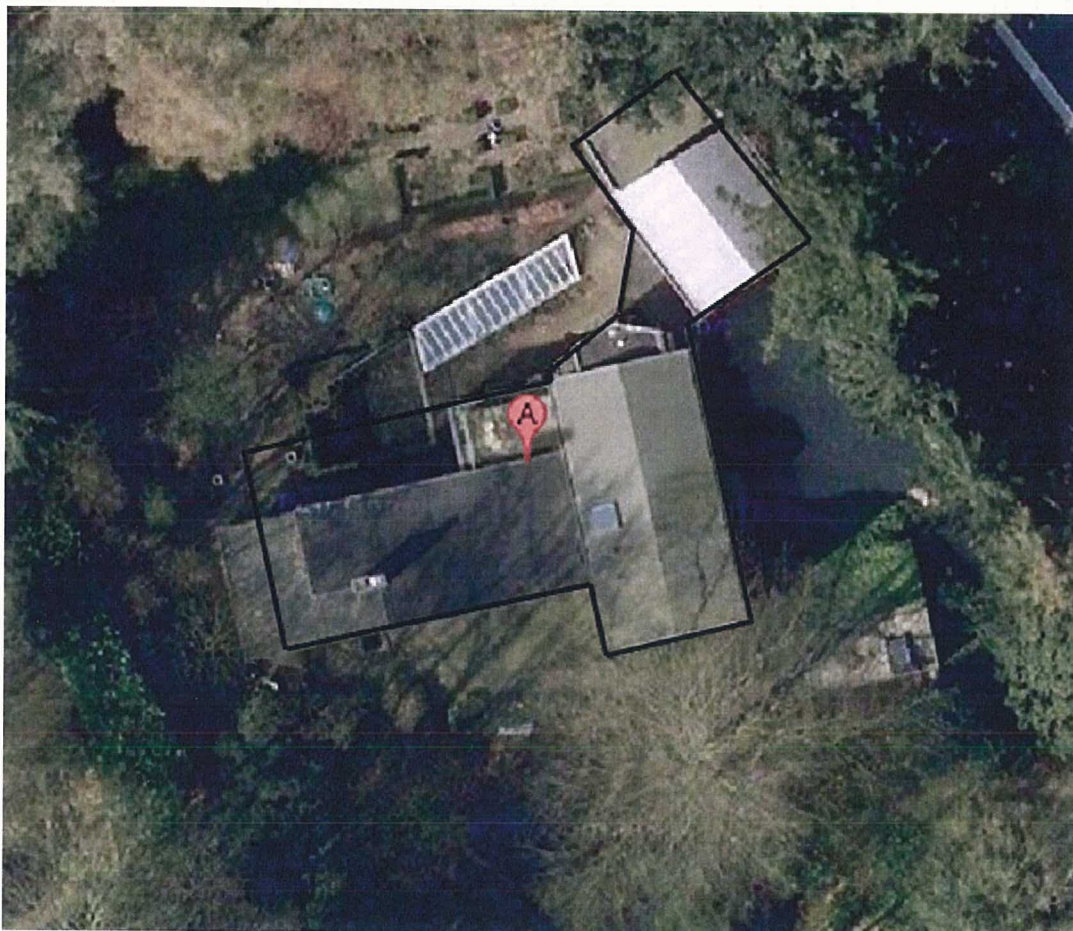
- ☒ conform voorstel
☐ anders :



Toelichting voorstel:

Inleiding

De heer J.M. Soffers, eigenaar en bewoner van het perceel Raboes 14 (kadastraal gemeente Laren, sectie E, nummers 1050, 1051 en 1053), heeft de gemeente verzocht om ten behoeve van sloop en nieuwbouw van het daarop staande woonhuis het bouwvlak dat ter plaatse geldt, gedeeltelijk te verplaatsen. Daartoe kunnen B&W gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid die voor dit doel is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan Laren-Noord.



Figuur 1. Luchtfoto van het woonhuis Raboes 14. Het geldende bouwvlak is er – schetsmatig, zonder aanspraak op grote nauwkeurigheid – overheen getekend (de zwarte omlijning). Het deel van het gebouw dat zich westelijk buiten het bouwvlak bevindt, is met een vrijstelling verleend.

In figuur 1 is te zien dat de bestaande bebouwing past binnen het nu, op grond van bestemmingsplan Laren-Noord, geldende bouwvlak (afgezien van een via vrijstelling vergund gedeelte aan de westzijde, en afgezien van eventuele schetsmatige onnauwkeurigheden).

In figuur 2, op pagina 3, is te zien hoe de voorgestelde verschuiving / vervorming van het bouwvlak ten behoeve van de beoogde nieuwbouw eruit ziet. Er komt een stuk bouwvlak 'bij' aan de achterzijde (noordkant) van het woonhuis, en ook een smal strookje langs de oostzijde. Er verdwijnt een stuk bouwvlak aan de voorkant en aan de achterkant / oostzijde. Het nieuwe bouwvlak is niet groter dan het oude.

In figuur 3, op pagina 3, is het nieuwbouwplan in het nieuwe bouwvlak geprojecteerd.

Figuur 4, op pagina 4, brengt de situatie van de nieuwbouw in beeld (de tuin en de straat).

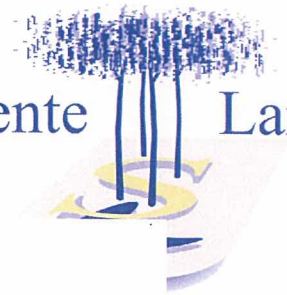
Figuur 5, op pagina 5, toont hoe het voor de nieuwbouw benodigde nieuwe (vershoven) bouwvlak in het wijzigingsplan is opgenomen.



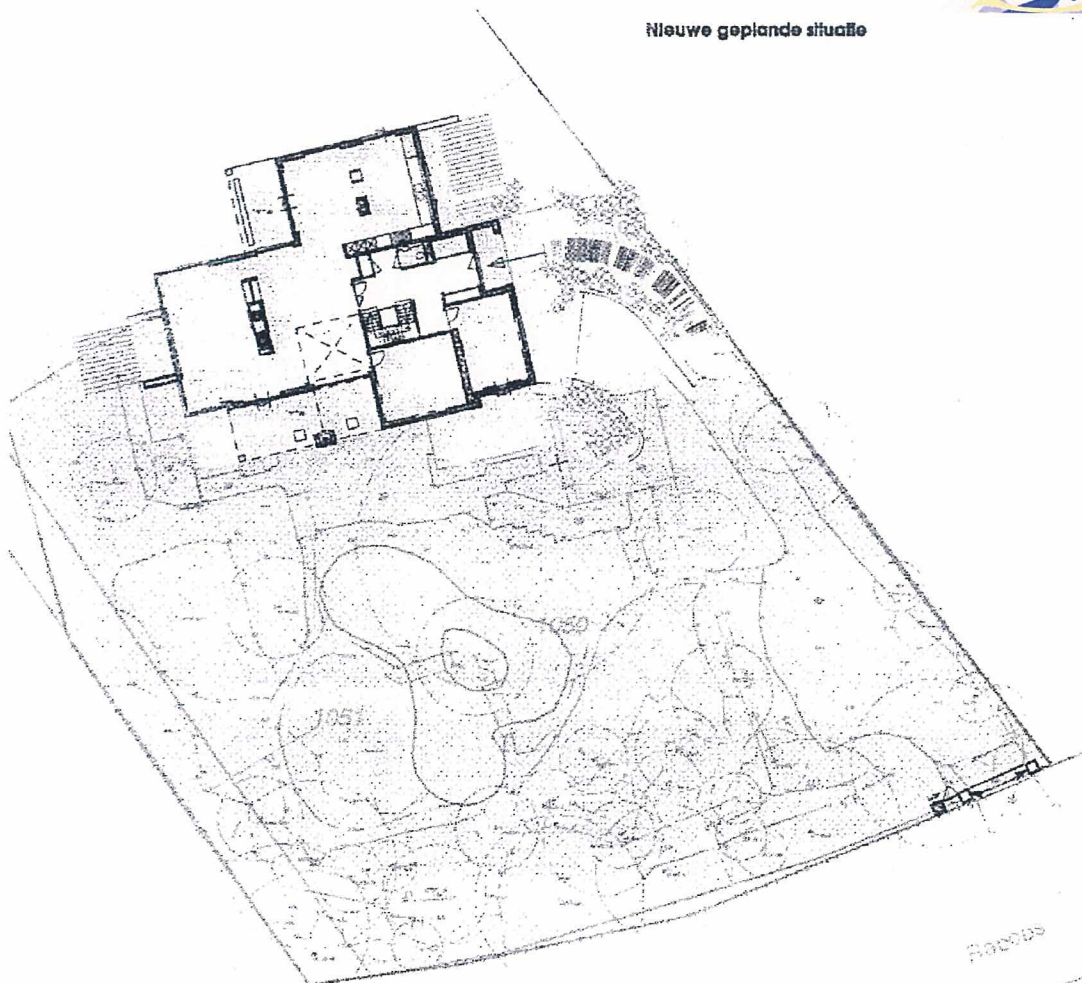
Figuur 2. Het nieuwe bouwvlak van het wijzigingsplan (geel omlijnd), globaal ingetekend op de luchtfoto met nu geldend bouwvlak (zwarte omlijnd) van figuur 1.



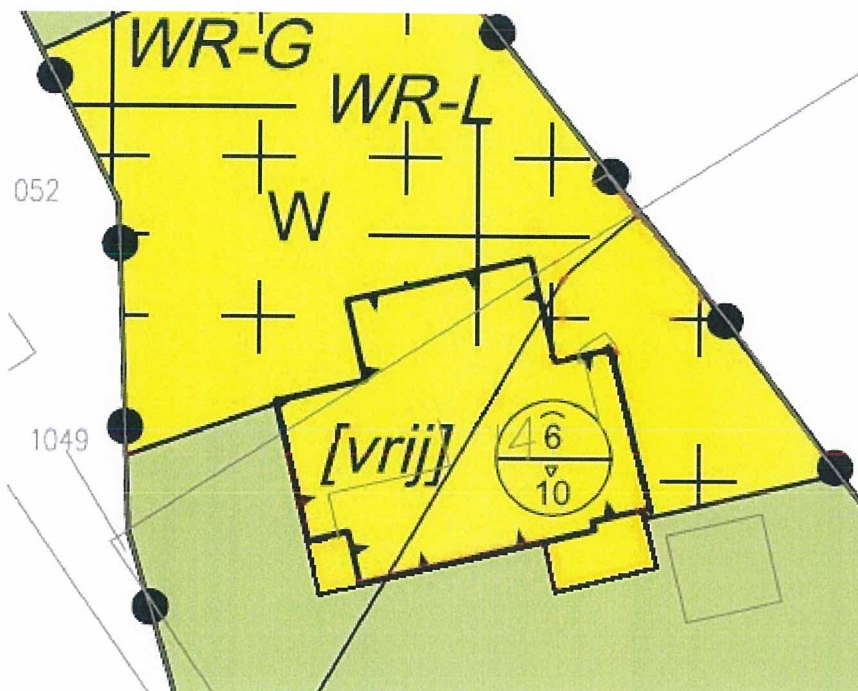
Figuur 3. Het bouwplan (zie de ingetekende zwarte schetslijnen; zie ook figuur 4) past precies binnen het nieuwe bouwvlak.



Nieuwe geplande situatie



Figuur 5. Situatietekening: het nieuwe woonhuis ten opzichte van de voortuin en de straat..



Figuur 6. De wijze waarop het nieuwe bouwvlak in het wijzigingsplan is opgenomen.



1. Bouwplan

Figuur 5, op de vorige pagina, laat de situatietekening zien van het bouwplan voor het nieuwe woonhuis. Dit bouwplan zal kunnen worden vergund op grond van een vastgesteld en in werking getreden wijzigingsplan. Zie paragraaf 2 hieronder: Wijzigingsbevoegdheid. Voor de tekeningen van de aanzichten van het nieuwe woonhuis, zie pagina 6 van de plantoelichting van het wijzigingsplan (bijlage 1 bij dit voorstel). Ook is toepassing van een afwijkingsbevoegdheid nodig op één punt. Zie paragraaf 3 van deze Inleiding: Afwijking van het bestemmingsplan op het punt: diepte van het zwembad.

2. Wijzigingsbevoegdheid

De wijzigingsbevoegdheid die uw college wordt voorgesteld toe te passen om het bouwplan juridisch-planologisch mogelijk te maken, berust op artikel 19.7 van de planregels van bestemmingsplan Laren-Noord. Hierin staat dat burgemeester en wethouders onder voorwaarden bevoegd zijn een bouwvlak te verplaatsen, maar uitsluitend binnen de bestemming 'Wonen'. Het wijzigingsplan voldoet aan de voorwaarden die in artikel 19.7 worden gesteld.

Voor een complete toets aan deze voorwaarden, zie pagina 9 van de plantoelichting van wijzigingsplan Raboes 14, Laren-Noord (bijlage 1 bij dit voorstel).

B&W zijn het bevoegd gezag voor het toepassen van wijzigingsbevoegdheden (aldus artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, Wro).

Op de voorbereiding van een wijzigingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 3.9a Wro). Dit betekent dat het ontwerp-wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Na afloop van deze termijn, en (indien er zienswijzen zijn ingediend) na heroverweging van het besluit met het oog op de ingebrachte zienswijzen, vindt vaststelling van het (dan definitieve) wijzigingsplan plaats.

Tegen het besluit om het wijzigingsplan vast te stellen kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

2.1 Bij een bestemmingsplanwijziging is een belangenafweging aan de orde

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek tot toepassing van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 19.7 van bestemmingsplan Laren-Noord, moet uw college twee dingen doen:

- 1) zich ervan vergewissen dat de voorgestelde wijziging van het bouwvlak voldoet aan de in dat artikel opgenomen voorwaarden voor de wijziging; zie paragraaf 2, Wijzigingsbevoegdheid, hierboven;
- 2) een belangenafweging maken;¹ daarbij worden de belangen van de verzoeker afgewogen tegen andere belangen die in het spel zijn.

In dit geval wordt geconstateerd dat er belangrijke algemene belangen parallel lopen aan die van de verzoeker: de belangen van minder regulering en flexibiliteit (met inachtneming van het belang van conservering), zoals verwoord in het visiedocument Groene Vingers, op 28 april 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. In dat document is de gemeentelijke visie op de groenstructuur van Laren in beeld gebracht en uitgewerkt met het oog op de genoemde belangen. De wijzigingsbevoegdheid waarvan u wordt voorgesteld gebruik te maken door middel van dit wijzigingsplan, is een uitwerking van de "algemene richtlijnen voor woonkavels" die staan in paragraaf 4.1.1 van het visiedocument Groene Vingers.

¹ Ook al worden er voorwaarden in de planregels gesteld waaraan getoetst moet worden, toch moet uw college daarnaast een belangenafweging maken. Bij een wijzigingsbevoegdheid is, net als bij een afwijkingsbevoegdheid, sprake van een discretionaire bevoegdheid van het bestuursorgaan. 'Voldoen aan de gestelde voorwaarden' betekent dus niet *automatisch* een honorering van de aanvraag.



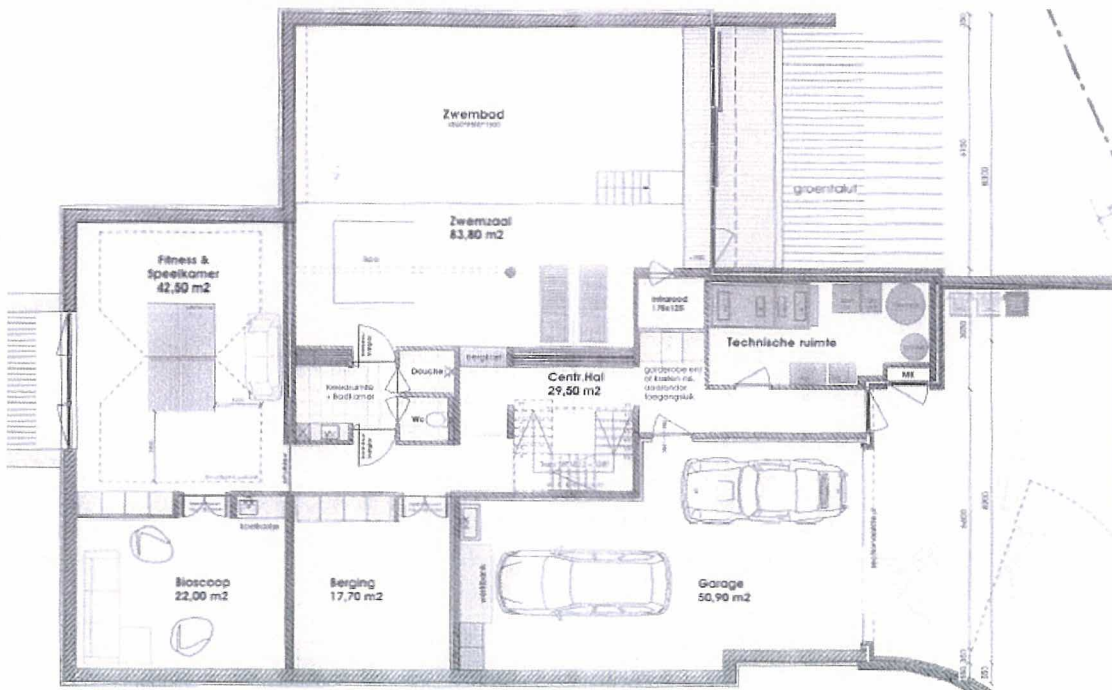
2.2 Belangenafweging

In dit geval is er geen sprake van aanmerkelijke, kenbare belangen die zich verzetten tegen de verplaatsing van het bouwvlak op het perceel Raboes 14. Er treedt geen verslechtering op van de situatie van de omringende bebouwing. Er is wel sprake van een algemeen belang van "minder regulering, meer flexibiliteit, met inachtneming van het belang van conservering", waarvan de wenselijkheid is neergelegd in het visiedocument Groene Vingers. Het belang van aanvrager loopt parallel aan, je kunt ook zeggen past binnen, dit algemene belang.

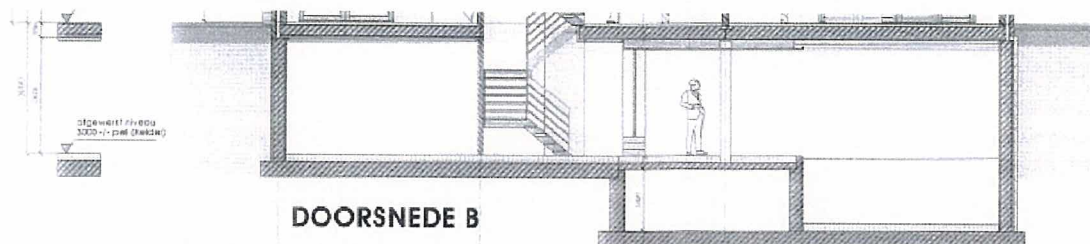
In de belangenafweging prevaleert dus het belang van de aanvrager van de bestemmingsplanwijziging.

3. Afwijking van het bestemmingsplan op het punt: diepte van het zwembad

Het bouwplan van de heer Soffers voor een nieuw woonhuis behelst ook de aanleg van een zwembad in de kelder. Zie de figuren 7 en 8.



Figuur 7. Plattegrond van de kelder van woonhuis Raboes 14, inclusief zwembad.



Figuur 8. Doorsnede van de kelder met het zwembad.

In figuur 8 is te zien dat het zwembad een diepte heeft van meer dan 3 meter (te weten een diepte van 3 meter kelderdiepte plus een vloerdikte van circa 0,20 meter plus 1,42 meter bassindiepte = totaal circa 4,62 meter diep).

In artikel 29.4 van de regels van bestemmingsplan Laren-Noord, over "Ondergronds bouwen", staat: "Tenzij in Hoofdstuk 2 anders is bepaald, zijn ondergrondse ruimten uitsluitend toegestaan geheel of gedeeltelijk onder bovengrondse bebouwing, voor zover:

a. bijbehorende voorzieningen voor licht- en luchttoetreding en toegangen zijn gesitueerd aan de van de weg afgekeerde zijde van het (hoofd)gebouw;



b. de hoogte, gemeten ten opzichte van de beganegrondvloer, van de in sub a bedoelde toegangen niet meer dan 3 meter bedraagt; [...]"

Dit wordt door plantoetsers wel uitgelegd als dat er geen ruimten dieper dan 3 meter mogen worden aangelegd onder gebouwen.

3.1 Aard van de op de zwembaddiepte toe te passen afwijkingsbevoegdheid

Daargelaten of bovengenoemde interpretatie juist is (in dit stadium zijn de verschillende betrokkenen het daarover niet eens), is het zaak om voor dit moment met zekerheid uit te sluiten dat het zwembad op het perceel Raboes 14 niet te diep wordt volgens de planregels – ongeacht welke interpretatie wordt gevolgd. De veiligste manier om dit te doen is met toepassing van een 'kruimelafwijking'. De omgevingsvergunning wordt dan verleend met een afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onderdeel a, onder 2° Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), in samenhang gelezen met bijlage 2, artikel 4, lid 1 Besluit omgevingsrecht (Bor): "Voor verlening van een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

1. een bijbehorend bouwwerk:
 - a. binnen de bebouwde kom, [...]"

Een zwembad in een kelder is een bijbehorend bouwwerk.² Raboes 14 ligt in de bebouwde kom. Dus van deze wettelijke afwijkingsbevoegdheid mag gebruikt worden gemaakt.

3.2 Belangenafweging afwijking van het bestemmingsplan voor de diepte van het zwembad

Om een afwijkingsbevoegdheid te kunnen toepassen dient uw college de belangen van de aanvrager af te wegen tegen andere belangen die in het spel zijn.

3.2.1 Het belang van de aanvrager bij afwijking

De heer Soffer wil zijn nieuwe huis realiseren met een zwembad in de kelder. Logischerwijs reikt het zwembad dieper de grond in dan het niveau (-3 meter) waarop de keldervloer rondom het zwembad is gelegen. Zie figuur 8.

3.2.2 Belangen van anderen, en algemene belangen, bij (en mogelijk ook tegen) afwijking

Niet voorzienbaar, niet te verwachten, is dat de belangen van derden worden geschaad door de aanleg van een zwembad onder de nieuwe woning, dieper dan 3 meter beneden de (bovenzijde van de afgewerkte) beganegrondvloer van de woning.

Algemene belangen zijn hier wel in het spel. Daarbij gaat het om de wenselijkheid van *regeling* van dit soort gevallen, waarin het huidige bestemmingsplan Laren-Noord niet voorziet. Er lijkt behoefte te bestaan aan een regeling waarin met een kruimelafwijking planologische medewerking wordt verleend in het geval van aanvragen om een zwembad in de kelder met een diepte groter dan 3 meter onder de (bovenzijde van de afgewerkte) beganegrondvloer van de woning, onder de volgende voorwaarden:

- dat, voor zover dit zwembad zich bevindt onder een gebouw(deel) dat geheel boven het maaiveld is gelegen (verder alle regels van het bestemmingsplan in acht nemende), niet meer dan 30% van de oppervlakte³ van het gebouw(deel) dat geheel boven het maaiveld is gelegen, mag worden benut voor dit (deel van het) zwembad;
- dat, voor zover het zwembad zich *niet* bevindt onder een gebouw(deel) dat geheel boven het maaiveld is gelegen (verder alle regels van het bestemmingsplan in acht

² Want een kelder is een bijbehorend bouwwerk. Dat is in 2010 met de introductie van het begrip bijbehorend bouwwerk (met de invoering van de Wabo) duidelijk geworden. *Bijbehorend bouwwerk*: "uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak".

³ *Oppervlakte van een gebouw*: "tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het gebouw". Deze definitie is overeenkomstig de "wijze van meten"-regeling in bestemmingsplan Laren-Noord.

nemende), niet meer dan 30% van de hier maximaal toegestane kelderoppervlakte mag worden benut voor dit (deel) van het zwembad.

Over een regeling met (min of meer) deze inhoud zal uw college de komende tijd een afzonderlijk voorstel bereiken.

Het zwembad in de kelder onder de nieuwe woning Raboes 14 voldoet aan deze voorwaarden. Bij de nadere formulering van de regeling voor 'zwembaden onder woningen' zal ervoor worden gezorgd dat dit zwembad ook dan nog aan de regeling zal voldoen.

4. Procedures

Het bouwplan voor het woonhuis Raboes 14 moet één procedure grotendeels afwachten (procedure 1) en één procedure doorlopen (procedure 2) voordat het gerealiseerd kan worden:

- (1) de wijzigingsplanprocedure;
- (2) verlening van de omgevingsvergunning.

4.1 Tijdsplanning procedures in grote lijnen (snelste doorlooptijd)

Ad 1) Wijzigingsplan:

- Indiening Wijzigingsplan Raboes 14, Laren-Noord door initiatiefnemer: 17 juli 2012.
- Ontwerpbesluit B&W: 31 juli 2012
- Ontwerp van wijzigingsplan ter inzage: 14 aug./24 sept.'12
- Bij geen zienswijzen: bekendmaking vastgesteld wijzigingsplan: 5 okt. 2012
- Beroepstermijn: 6 okt./16 nov.'12
- Bij geen beroep: inwerking treden en onherroepelijk worden van plan: 17 nov.'17

Ad 2) Omgevingsvergunning:

- Eindmoment van de vergunningsprocedure: vergunningverlening: 24 nov.'12
- Inwerkingtreding vergunning tegelijk met bekendmaking⁴: ca. 25 nov.'12

Er kan gebouwd worden. Er is nog wel de mogelijkheid van bezwaar. Pas daarna wordt de vergunning onherroepelijk.

4.2 Minder gunstige doorlooptijden van de procedures

- Mochten mensen zienswijzen tegen het wijzigingsplan indienen, dan worden de procedures langer en eindigt bovenstaande tijdsplanning in maart 2013.
- Mochten mensen beroepschriften tegen het wijzigingsplan indienen én een voorlopige voorziening toegewezen krijgen (of ook als de aanvrager de uitspraak op beroep afwacht), dan eindigt de tijdsplanning in het laatste kwartaal van 2013.

4.3 De aanvrager en de procedures

De aanvrager is bekend met de stappen en de doorlooptijd(en) van deze planning(en).

Argumenten

Wijziging van het bestemmingsplan door middel van voorliggend wijzigingsplan is wenselijk.

Er wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden die worden gesteld in de planregels. De belangenafweging valt uit in het voordeel van de aanvrager. Zie paragraaf 2.2. in de Inleiding: Belangenafweging.

Een planschadevergoedingsovereenkomst vrijwaart de gemeente van een risico.

Op de ruime kavels die kenmerkend zijn voor de omgeving waarin het bouwplan Raboes 14 is geprojecteerd, en gelet op de zorgvuldige situering van het bouwplan, is het niet waarschijnlijk dat er planschadeclaims zullen komen. Maar toch moet de gemeente dit risico zekerheidshalve afwentelen op de initiatiefnemer van het bouwplan. De gemeente behoort geen financiële nadelen te ondervinden van haar planologische medewerking.

Bij geen zienswijzen is snelle voortgang geboden en voldoet de motivering van het besluit.

Als er geen zienswijzen worden ingediend, is er geen noodzaak tot een herhaling van besluitvorming, en voldoet de gegeven motivering en onderbouwing van het besluit / plan. De

⁴ Bekendmaking = ontvangst vergunning door aanvrager = verzenddatum vergunning + 1 dag.

vaststelling van het plan kan dan zonder nieuwe besluitvorming plaatsvinden. De aanvrager heeft aangegeven voortgang te willen maken met de procedure. Er is alle reden om hieraan mee te werken.

Wijzigingsbevoegdheid ziet niet op planregels over bouwdiepte; afwijking is daarvoor nodig. Om het bouwplan op alle onderdelen uitvoerbaar te maken, met name waar het gaat om het zwembad in de kelder met een diepere ligging dan 3 meter onder de beganegrondvloer, is behalve een wijzigingsplan ook nog de toepassing nodig van een 'kruimelafwijking': afwijking van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 2° Wabo.

Kanttekeningen / risico's

N.v.t.

Relatie met de BEL

N.v.t.

Afstemming / relatie met andere beleidsvelden:

Team Ruimtelijke Ontwikkeling <=> Team Vergunningen

In paragraaf 4 van de Inleiding, Procedures, staan twee procedures opgesomd:

- (1) de wijzigingsplanprocedure;
- (2) verlening van de omgevingsvergunning.

De eerste procedure wordt uitgevoerd Team Ruimtelijke Ontwikkeling, de tweede door Team Vergunningen. Daarover heeft afstemming plaatsgevonden en zal nog veelvuldig afstemming plaatsvinden. Het doel is: de vergunningverleningsprocedure al zoveel mogelijk tijdens de wijzigingsplanprocedure te laten plaatsvinden. Dan gaat er zo min mogelijk tijd verloren.

Uitnodigen belanghebbenden, belangstellenden.

Los van de juridische procedures zijn er geen speciale ontmoetingsmomenten met derden gepland.

Is advies van de Wmo-raad gevraagd?

N.v.t.

Financiën:

Voor de gemeente zijn hieraan geen kosten verbonden, anders dan door legesheffing verzekerd (zowel voor het wijzigingsplan als voor de omgevingsvergunning).

Communicatie:

N.v.t.

Bijlage(n)

1/2/3. Wijzigingsplan Raboes 14, Laren-Noord:

1. plantoelichting
2. planregels
3. verbeelding