



Nummer M-HZ_WABO-2014-1429

Omgevingsvergunning

Op 28 oktober 2014 hebben wij een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen van de heer A.A. de Boer, voor het realiseren van een woonhuis, bestaande uit de volgende activiteiten:

- het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan
- het bouwen van een bouwwerk

De aanvraag betreft het perceel Naardervaart 2 te Muiderberg.

Ten aanzien van deze aanvraag hebben wij het volgende overwogen.

Het bouwen van een bouwwerk (artikel 2.1, lid 1, sub a Wabo)

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk wordt verleend indien het bouwplan voldoet aan het Bouwbesluit, de gemeentelijke bouwverordening, het bestemmingsplan, beheersverordening of algemene ruimtelijke regels die door de provincie of het Rijk zijn gesteld, redelijke eisen van welstand, een advies van de Commissie voor de tunnelveiligheid, of het exploitatieplan (artikel 2.10, lid 1 Wabo). De laatste twee zijn hier niet aan de orde.

Bouwbesluit

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in het Bouwbesluit.

Bouwverordening

De aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden maken aannemelijk dat wordt voldaan aan de voorschriften zoals gesteld in de bouwverordening.

Bestemmingsplan

Op de gronden waarop de activiteit wordt uitgevoerd, zijn het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en het wijzigingsplan 'Naardervaart 2 te Muiderberg' van toepassing. Voor het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' zijn de volgende bestemmingen van toepassing: 'Wonen' (artikel 30 van de planregels), 'Waarde - Archeologie 4' (artikel 39 van de planregels) en 'Waterstaat – Waterkering' (artikel 42 van de planregels). Daarnaast zijn de algemene bouwregels van toepassing (artikel 44 van de planregels). Voor het wijzigingsplan 'Naardervaart 2 te Muiderberg' zijn de algemene regels uit artikel 2 van toepassing.

Bestemming 'Wonen'

Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het bestaande aantal woningen;
- in aanvulling op a mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- beroepen en bedrijven aan huis met een maximum vloeroppervlak van 30 m²; met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, parkeervoorzieningen, tuinen en erven (artikel 30.1 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied').

Het bouwplan voorziet in de bouw van een nieuwe woning en verder zal de huidige woning worden gebruikt als bijgebouw. Hierdoor blijft het bestaande aantal woningen gelijk (artikel 30.1, sub a van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied').

Het bouwplan voorziet tevens in de bouw van een geluidsschermbaan met een bouwhoogte van 3 meter. Dit geluidsschermbaan wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – geluidsschermbaan' (artikel 2 van het wijzigingsplan 'Naardervaart 2 te Muiderberg' jo. artikel 30.1, lid 1, sub d van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'). Het geluidsschermbaan is opgenomen als voorwaardelijke verplichting. Doordat het bouwplan voorziet in dit geluidsschermbaan, wordt voldaan aan de bestemmingsomschrijving van de bestemming 'Wonen'.

Bouwregels

Met betrekking tot de plankaart uit het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' voorziet het bouwplan erin dat de woning buiten het daartoe bestemde bouwvlak wordt gebouwd (artikel 30.2.1, sub a van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'). De aanvrager heeft echter een wijzigingsplan op laten stellen waarin het bouwvlak overeenkomstig het bouwplan is aangepast (zie de plankaart van het wijzigingsplan 'Naardervaart 2 te Muiderberg'). Hierdoor wordt de woning binnen het daartoe bestemde bouwvlak gerealiseerd.

Verder voorziet het bouwplan in een bouwhoogte van 8,1 meter, waardoor wordt voldaan aan de maximaal toegestane bouwhoogte van 8,5 meter uit het wijzigingsplan 'Naardervaart 2 te Muiderberg' (artikel 30.2.1, sub c van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied' en de plankaart van het wijzigingsplan 'Naardervaart 2 te Muiderberg').

Daarnaast worden de gehele oostgevel en de tweede bouwlaag van de zuid- en westgevel uitgevoerd als dove gevel. Hierdoor wordt voldaan aan de aanvullende bouwregel uit het wijzigingsplan 'Naardervaart 2 te Muiderberg' (artikel 2 van het wijzigingsplan 'Naardervaart 2 te Muiderberg' jo. artikel 30.2.1, sub f van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied').

Ten aanzien van de voorgeschreven goothoogte is het bouwplan wel in strijd met de bouwregels. Aan de voorgevel heeft de entree namelijk een goothoogte van 4,6 meter, terwijl de maximale goothoogte 4 meter bedraagt (artikel 30.2.1, sub b van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied').

Ten aanzien van de voorgeschreven minimale dakhelling is het bouwplan aan de achterzijde (noordgevel) in strijd met het bestemmingsplan. Hier heeft het lager gelegen dak namelijk een dakhelling van circa 17 graden, terwijl de minimaal toegestane dakhelling 30 graden bedraagt (artikel 30.2.1, sub d van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'). Het bouwplan voldoet wel aan de maximaal voorgeschreven dakhelling van 60 graden (artikel 30.2.1, sub e van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied').

Bestemming 'Waterstaat – Waterkering'

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - primair bestemd voor de aanleg, het behoud en het herstel van de waterkering met bijbehorende bouwwerken zoals duikers, keerwanden en merktekens. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen (artikel 42.1 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied').

Onderhavig bouwplan voldoet aan de bestemmingsomschrijving, omdat de waarden van de waterkering blijven behouden (artikel 42.1 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'). Het bouwplan leidt namelijk tot een vermindering van de bebouwde oppervlakte.

Het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 31) is, voor zover voor dat bouwen volgens de regels van de water(kering)beheerder, zoals de Waterwet of de Keur, een (water)vergunning is vereist, uitsluitend toegestaan na inwerkingtreding van die vergunning (artikel 42.2 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied').

Bestemming 'Waarde – Archeologie 4'

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de aan de grond eigen zijnde archeologische waarden (artikel 39.1 van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied').

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikel 3 tot en met artikel 31) mag op de in artikel 39.1 bedoelde gronden alleen worden gebouwd ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek.

Op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relictten aanwezig zijn (artikel 39.3.2, sub c van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'). De aanvrager heeft namelijk een archeologisch rapport overlegd waarin op grond van de resultaten van het onderzoek voor het plangebied geen vervolgonderzoek wordt geadviseerd. Derhalve is het aspect archeologie voldoende onderzocht en levert dit aspect geen belemmering op.

De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan echter nooit volledig worden uitgesloten. Indien tijdens de geplande werkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, geldt op grond van artikel 53 van de Monumentenwet uit 1988 een meldingsplicht bij het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap dan wel bij de gemeente Muiden.

De activiteit waarop de aanvraag betrekking heeft is derhalve op een aantal punten in strijd met het bestemmingsplan.

Omdat de aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan dient deze, gelet op het bepaalde in artikel 2.10, lid 2 Wabo, te worden aangemerkt als een aanvraag om gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken.

Welstand

De aanvraag is op 19 mei 2014 beoordeeld door de Welstandscommissie (hierna: commissie) en akkoord bevonden.

Op 27 januari 2014 heeft de commissie een principeverzoek beoordeeld en geconstateerd dat de bestaande opstallen aan de achterzijde worden verwijderd. Op die locatie wordt een houten woning in een eenvoudige langgerekte hoofdvorm evenwijdig aan de Naardertrekvaart geplaatst. De commissie is van mening dat de woning in die hoofdvorm op die locatie passend is in deze omgeving en adviseert het plan nader voor vergunning uit te werken conform de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota.

Aan de commissie is op 19 mei 2014 een uitgewerkt plan voorgelegd. De commissie is van mening dat het plan zorgvuldig is uitgewerkt en voldoet aan de relevante criteria uit de welstandsnota, passend is in deze omgeving en niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

De Welstandscommissie heeft het bouwplan correct getoetst aan de welstandsnota. Het advies is zorgvuldig tot stand gekomen en gemotiveerd. Wij zien dan ook geen reden om van het advies af te wijken.

Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, regels gesteld door Rijk of provincie of een voorbereidingsbesluit (artikel 2.1, lid 1, sub c Wabo).

Artikel 2.12, lid 1, sub a Wabo biedt een aantal mogelijkheden om van het bestemmingsplan af te wijken. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien het bevoegd gezag besluit om hier gebruik van te maken.

Afwijken op grond van regels van het bestemmingsplan

Artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 1° Wabo bepaalt dat in afwijking van het bestemmingsplan omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking.

Goothoogte

Afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk op grond van artikel 30.3, sub a van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Hierin is bepaald dat 'bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 30.2.1, onder b voor het toestaan van een goothoogte van maximaal 5,5 m, mits er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.'

Dakhelling

Afwijking van het bestemmingsplan is mogelijk op grond van artikel 30.3, sub b van het bestemmingsplan 'Landelijk Gebied'. Hierin is bepaald dat 'bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken het bepaalde in artikel 30.2.1, onder d, 30.2.1, onder e, 30.2.2, onder e en/of 30.2.2, onder f voor het geheel of gedeeltelijk plat afdekken, dan wel het toepassen van een andere dakhelling van de bedrijfswoning, mits er geen onevenredige aantasting plaats vindt van de in de omgeving aanwezige functies en waarden.'

Ten behoeve van dit bouwplan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Bovendien heeft de Welstandscommissie op 19 mei 2014 het bouwplan akkoord bevonden. De commissie is van mening dat de woning in die hoofdvorm op die locatie passend is in deze omgeving en dat het plan voldoet aan de relevante criteria uit de Welstandsnota.

Verder voldoet het bouwplan aan het bepaalde in de Nota Cultuurhistorie en Landschap Gemeente Muiden. In deze nota zijn kernkwaliteiten opgenomen voor de Nieuwe Keverdijksche polder. Deze kernkwaliteiten zijn de openheid van het landschap, de directe relatie met het Naardermeer en de historisch waardevolle en gevarieerde bebouwing. Het onderhavige bouwplan voorziet in een ruimtelijke verbetering, omdat de opstallen van de voormalige hondenkennel zullen worden gesloopt. Het bebouwd oppervlak zal hierdoor worden teruggebracht van 905 m² naar 403 m².

Zienswijzen en heroverweging

De aanvraag en de bijbehorende stukken zijn ter inzage gelegd van 29 mei 2015 tot en met 9 juli 2015. Er zijn geen zienswijzen ingebracht.

Ontwerpbesluit

Gelet op artikelen 2.10, 2.12, lid 1, sub a, onder 1° van de Wabo en bovengenoemde afwegingen zijn wij voornemens de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen.

Beroepsclausule (uitgebreide procedure)

Tegen het besluit kan binnen zes weken na bekendmaking beroep worden aangetekend. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Midden-Nederland, afdeling bestuursrecht o.v.v. bodemzaken of voorlopige voorzieningen, postbus 16005, 3500 DA Utrecht. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepsschrift is verstreken. Het indienen van een beroepsschrift schorst de werking van het besluit niet. Heeft u of hebben derde belanghebbenden er spoedeisend belang bij dat dit besluit niet in werking treedt, dan kan, indien beroep is ingesteld, een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de Voorzieningenrechter van de Rechtbank Midden-Nederland.

Procedure

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.10 van de Wabo.

Inwerkingtreding

De beschikking treedt in werking na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepsschrift. Indien gedurende deze termijn een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, treedt dit besluit niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Bijgevoegde documenten

De volgende documenten worden meegezonden met het besluit en zijn als gewaarmerkte stukken bijgevoegd:

- aanvraagformulier
- bij de aanvraag behorende tekeningen

Muiden,
overeenkomstig het door burgemeester en wethouders op 18 augustus 2015 genomen besluit,



Mw. mr. K. Bakayan
Coördinator Centraal Servicepunt

BIJLAGE

VOORSCHRIFTEN

Het (ver)bouwen van een bouwwerk

- U ontvangt twee formulieren, betreffende de aanvang en voltooiing van de bouwwerkzaamheden. Deze formulieren dienen binnen de daarin gestelde termijn te worden geretourneerd aan de afdeling Bedrijfsvoering en Dienstverlening;
- Drie weken voor met het bouwen wordt begonnen moeten de constructieve gegevens van het bouwwerk ter nadere goedkeuring aan de afdeling Bedrijfsvoering en Dienstverlening zijn overgelegd en goedgekeurd;
- Alvorens met de bouw wordt begonnen, dient een monster van de te gebruiken stenen en verkleuren ter goedkeuring worden overgelegd;
- De afdeling Bedrijfsvoering en Dienstverlening dient drie dagen van te tevoren (telefonisch) op de hoogte te worden gebracht van de aanvang van het inbrengen van funderingspalen, het slaan van proefpalen daaronder begrepen;
- De afdeling Bedrijfsvoering en Dienstverlening dient drie dagen van te tevoren (telefonisch) op de hoogte te worden gebracht van de aanvang van grondverbeteringwerkzaamheden;
- De afdeling Bedrijfsvoering en Dienstverlening dient drie dagen van te tevoren (telefonisch) op de hoogte te worden gebracht van het storten van beton;
- Binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning dient een begin met de werkzaamheden te worden gemaakt;
- Tussen het begin en het einde van de werkzaamheden mogen deze werkzaamheden niet langer dan een aaneengesloten periode van 26 weken stilliggen.