

Zuideinde 147 te Oostzaan

**Ruimtelijke onderbouwing ex artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3
Wabo behorende bij een omgevingsvergunning voor het legaliseren van een bijgebouw bij een woning op het perceel
Zuideinde 147 te Oostzaan.**

22 november 2012
Kenmerk 0431-21-N02
Projectnummer 0431-21

1. Inleiding

In 2004 is bouwvergunning verleend voor het oprichten van een bijgebouw bij de woning op het perceel Zuideinde 147 ter vervanging van een bestaand bijgebouw. Aangezien het bouwplan niet paste binnen het vigerende bestemmingsplan (Uitbreidingsplan in hoofdzaak van 19 maart 1953), is een vrijstelling verleend op basis van artikel 19, lid 3 van de toenmalige Wet op de Ruimtelijke Ordening. Nadat het gerealiseerde bijgebouw qua maatvoering bleek af te wijken van de verleende vergunning, is door het college van burgemeester en wethouders een handhavingprocedure gestart. Deze procedure heeft geleid tot een gedeeltelijke aanpassing van het gebouw. Nadat de gemeente had besloten tegen de nog bestaande overschrijding van de nokhoogte (maximaal circa 35 cm) niet handhavend op te treden, is de eigenaar van het belendende perceel een juridische procedure gestart. Uiteindelijk heeft de Raad van State het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Oostzaan van 18 augustus 2009 vernietigd, voor zover het college daarbij ervan heeft afgezien om handhavend op te treden tegen de nokhoogte van het bijgebouw. De Raad van State was van mening dat het college zijn besluit om af te zien van handhavend optreden niet draagkrachtig had gemotiveerd.

2. Bestaand bijgebouw

Feit is dus dat het gerealiseerde gebouw groter is dan op basis van de toenmalige bouwvergunning (31 augustus 2004) is toegestaan. Dit is gebleken tijdens een controlemeting op 17 januari 2007. Tijdens de gerechtelijke procedure is aangegeven dat de marginale afwijkingen van de lengte, de breedte en de goothoogte te verwaarlozen zijn. Zoals hierboven genoemd, is de overschrijding van de nokhoogte niet voldoende gemotiveerd. De afwijkingen van de verleende bouwvergunning betreffen de volgende maatvoeringen:

Lengte van het bijgebouw:	verleend 16,00 meter	gerealiseerd 16,07 meter.
Breedte van het bijgebouw:	verleend 8,20 meter	gerealiseerd 8,29 meter.
Goothoogte van het bijgebouw:	verleend 3,00 meter	gerealiseerd 3,10 meter
Nokhoogte van het bijgebouw:	verleend 5,50 meter	gerealiseerd 5,85 meter.

Besloten is het gebouw te legaliseren. In feite zal een nieuwe omgevingsvergunning voor het bijgebouw worden aangevraagd, waarbij in ogenschouw dient te worden genomen dat de

hoofdmoot van het bouwvolume legaal tot stand is gekomen. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de bebouwing, die op basis van de verleende vergunning gebouwd mocht worden, aangeduid met "de vergunde situatie". Het deel van het bestaande gebouw dat de vergunde situatie overschrijdt en dat door middel van de omgevingsvergunning dient te worden gelegaliseerd, zal in het navolgende worden aangeduid met "de vergroting van het gebouw".

Afbeelding 1: De entree van Zuideinde 147 met op de achtergrond het betreffende bijgebouw.



Omdat de "vergroting van het gebouw" niet past binnen de bepalingen van het Uitbreidingsplan in hoofdzaak, zal de omgevingsvergunning, conform artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 Wabo, vergezeld dienen te gaan van een ruimtelijke onderbouwing.

3. Juridische kaders en beleidskaders

De rijksoverheid en de provincie Noord-Holland hebben, beleidsuitspraken geformuleerd die relevant zijn voor het plangebied. In dit hoofdstuk volgt een korte samenvatting van de relevante beleidsnota's en juridische kaders.

Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De structuurvisie infrastructuur en ruimte 2040 (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelweg-

omgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de volgende documenten: PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Het Rijk stelt heldere ambities voor Nederland in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen tot aan 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland en formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

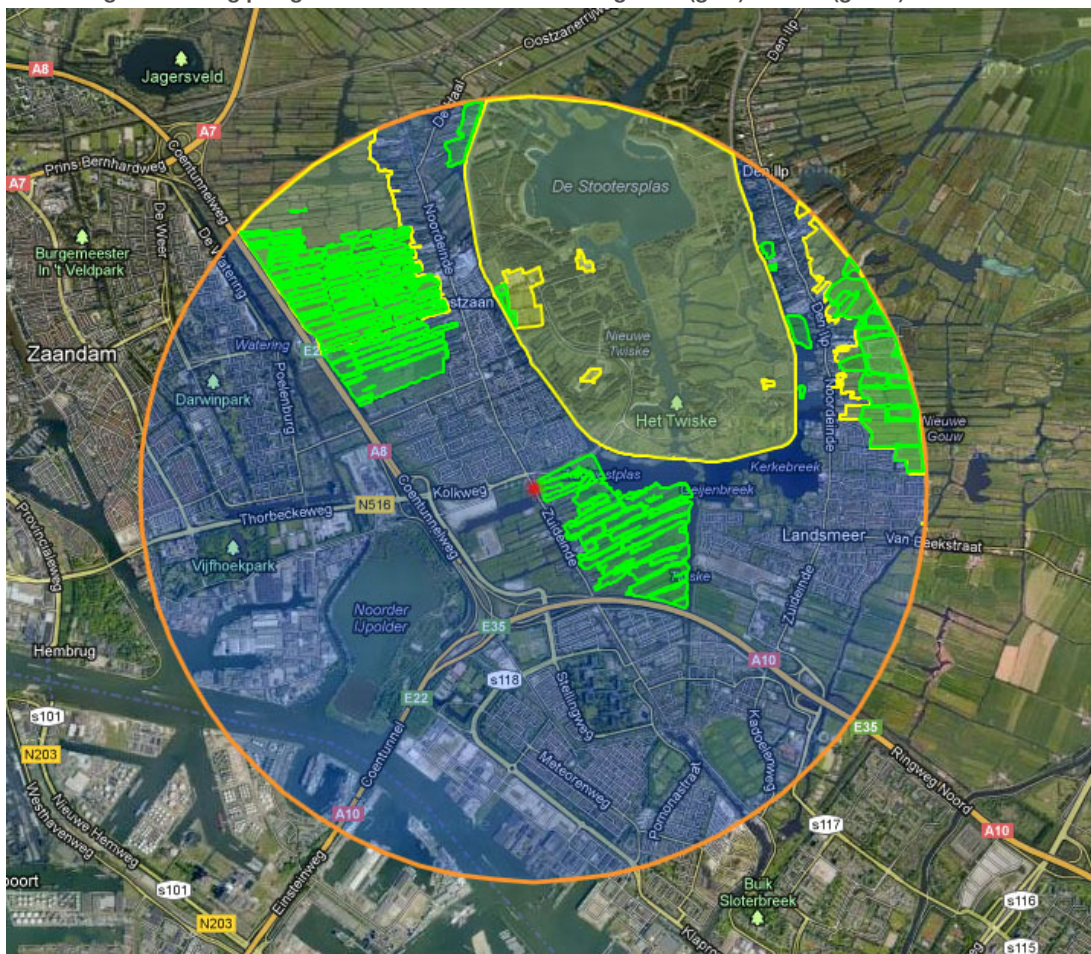
Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de SVIR (evenals daarvoor de Nota Ruimte) uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten.

De legalisering van "de vergroting van het gebouw" heeft zeer beperkte ruimtelijke effecten. Doordat de bebouwing binnen het BBG is gesitueerd. Kan worden geconcludeerd dat sprake is van een effectief ruimtegebruik, zodat wordt voldaan aan de SER-ladder.

Natuurbescherming

De Natuurbeschermingswet regelt de bescherming van waardevolle natuurgebieden en leefgebieden van soorten en schrijft voor, dat alle activiteiten met significant negatieve gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van een Natura2000-gebied, in beginsel niet zijn toegestaan. Daarom verplicht de Natuurbeschermingswet een initiatiefnemer van een plan of project te onderzoeken of er schadelijke gevolgen voor deze gebieden te verwachten zijn. De planlocatie is gelegen op een relatief grote afstand (ca. 600 m) van het Natura2000-gebied "Ilperveld, Varkensland, Oostzanerveld en Twiske", alsmede op korte afstand van de EHS (zie onderstaande afbeelding).

Afbeelding 7: Situering plangebied in relatie tot Natura2000-gebied (geel) en EHS (groen).



Echter, gezien het feit dat de legalisering betrekking heeft op reeds bestaande bebouwing, worden geen effecten verwacht van bouwwerkzaamheden ter plaatse van deze locatie op de betreffende Natura 2000-gebieden.

Het bijgebouw grenst aan de achterzijde aan de EHS. Er vindt echter geen ruimtebeslag plaats op de EHS. Omdat de planlocatie al in gebruik is voor stedelijke doeleinden, worden hier geen negatieve effecten op de waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Tijdelijke effecten door bouwwerkzaamheden (licht en geluid) op de EHS zijn ook uit te sluiten, omdat de bebouwing reeds gerealiseerd is.

Flora/fauna

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde dieren niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en planten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden (algemene verbodsbepalingen, artikelen 8 t/m 12). Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende planten en dieren (zorgplicht, artikel 2). Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder

nesten en hollen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren. De Flora- en faunawet heeft dan ook belangrijke consequenties voor ruimtelijke plannen.

Bij ruimtelijke plannen met mogelijke gevolgen voor beschermde planten en dieren is het verplicht om vooraf te toetsen of deze kunnen leiden tot overtreding van algemene verbodsbepalingen. Wanneer dat het geval dreigt te zijn, moet onderzocht worden of er maatregelen genomen kunnen worden om dit te voorkomen, of de gevolgen voor beschermde soorten te verminderen. Onder bepaalde voorwaarden geldt een vrijstelling of is het mogelijk van de minister van EL&I ontheffing van de algemene verbodsbepalingen te krijgen voor activiteiten op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Ten aanzien van de criteria die voor vrijstellingen en ontheffingen gelden, kunnen drie groepen soorten worden onderscheiden. Deze groepen sluiten aan bij de indeling in tabellen van de AMvB Flora- en faunawet.

De legalisering van het reeds gebouwde bijgebouw brengt met zich mee dat er geen sprake zal zijn van sloop- of bouwwerkzaamheden. Verstoring van eventueel aanwezige beschermde soorten is niet aan de orde. Sterker, indien deze soorten aanwezig zouden zijn, zou het niet legaliseren van het bestaande bijgebouw leiden tot sloopwerkzaamheden die gevolgen voor de beschermde soorten zouden kunnen hebben. Vanuit deze optiek is legalisering gewenst.

Overige wetgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en het milieu

Doordat de "vergroting van het gebouw" reeds is gerealiseerd hoeft niet te worden getoetst of de bodemkwaliteit de ingreep in de weg staat, datzelfde geldt voor de aanwezigheid van archeologische waarden. Het bijgebouw is geen geluidsgevoelig object dat getoetst dient te worden aan de normering van de Wet geluidhinder, noch een kwetsbaar object dat getoetst dient te worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Ook hoeft geen toetsing plaats te vinden aan de Luchtkwaliteitseisen.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Noord-Holland 2040

Op 22 juni 2010 heeft provinciale staten de "Structuurvisie Noord-Holland 2040, kwaliteit door veelzijdigheid" vastgesteld. Voor de ruimtelijke ontwikkeling van stedelijke functies gaat de structuurvisie (evenals de Nota Ruimte) uit van de SER-ladder. Volgens dit principe moet eerst worden bekeken of er binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) nog ruimte beschikbaar is, of er door herstructurering nog ruimte kan worden gemaakt en of het mogelijk is de ruimte effectiever te benutten. Het project maakt gebruik van bestaande beschikbare bebouwing en valt binnen het BBG, de legalisering van de beperkte vergroting van het gebouw is bovendien geen provinciaal belang. Het project is derhalve in lijn met het ruimtelijke beleid van de provincie.

Gemeentelijk beleid

Welstandsnota

Het plan ligt in het bebouwingslint waarvoor volgens de Welstandsnota een regulier welstandsregime geldt. De criteria die voor het bijgebouw van toepassing zijn, hebben betrekking op de ligging, de massa en vorm, de detaillering en het materiaalgebruik.

Ligging:

- bijgebouwen staan niet op de voorgrond (bij voorkeur achter de hoofdmassa en anders minimaal 3 meter achter de voorgevelrooilijn).

Massa en vorm:

- gebouwen bestaan uit een rechthoekige onderbouw met kap (bedrijfsgebouwen en schuren soms alleen een onderbouw met plat dak);
- bijgebouwen zijn eenvoudig van vorm.

Detailering:

- bijgebouwen eenvoudiger detailleren dan de hoofdmassa.

Materiaal:

- Bijgebouwen als schuren en hallen blijven qua kleur op de achtergrond.

Geconcludeerd kan worden dat het bestaande bijgebouw aan alle criteria voldoet. De welstandscommissie heeft dan ook aangegeven dat het bijgebouw niet in strijd is met redelijke eisen van welstand.

4. Water

Zowel in het landelijk beleid (Nationaal Bestuursakkoord Waterketen), als in het Provinciaal beleid heeft het water een belangrijke plaats binnen de Ruimtelijke Ordening gekregen.

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft de term Watertoets geïntroduceerd. Het Rijk heeft vervolgens een handreiking voor de invulling van de Watertoets afgerond. De Watertoets wordt in deze handreiking beschreven als een proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. De toets is gebaseerd op vigerend beleid. Doel ervan is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van zowel Rijk, provincies en gemeenten. Hiertoe behoren in elk geval streekplannen en streekplanuitwerkingen, locatiebesluiten, bestemmingsplannen, vrijstellingen, (inter-)gemeentelijke en regionale structuurplannen, infrastructuurplannen, (structuur-)plannen voor bedrijventerreinen, herstructureringsplannen voor landelijk en stedelijk gebied, besluiten tot wijziging van al deze plannen en besluiten op basis van de Ontgrondingenwet. De grootste winst van de Watertoets als procesinstrument ligt bij de vroegtijdige, wederzijdse betrokkenheid en informatievoorziening.

Het plangebied valt, zowel ten aanzien van het waterkwantiteitsbeheer, als ten aanzien van het waterkwaliteitsbeleid onder de jurisdictie van het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier (HHNK).

Beleid Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier

Het HHNK heeft 14 oktober 2009 het "Waterbeheersplan 2010-2015 - Van veilige dijken tot schoon water." (WBP4) vastgesteld. Hierin is het beleid vastgelegd voor het beheer van het water waarvoor het hoogheemraadschap verantwoordelijk is. In dit plan beschrijft het hoogheemraadschap de doelstellingen voor de periode 2010-2015. In het algemeen kan worden gesteld dat het HHNK de versnelde afvoer van hemelwater wil tegengaan door het beperken

van het verhard oppervlak. Daarnaast pleit het HHNK voor het scheiden van waterstromen (waar mogelijk toepassen van verbeterde gescheiden rioolstelsels).

Vanuit het waterbeheer kan worden gesteld dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding. Het verhard oppervlak (bebouwd oppervlak plus verhard terrein) zal in de toekomstige (gelegaliseerde) situatie gelijk blijven. De legalisering heeft voorts geen gevolgen voor de wijze waarop het perceel is aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioolstelsel. In deze situatie is ook geen ontheffing van de keur van het HHNK nodig.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwplan voldoet aan het vigerende waterbeleid van het Hoogheemraadschap (en de gemeente Oostzaan).

5. Financiële uitvoerbaarheid

Het handhaven van het gebouw vereist geen investering en is derhalve financieel uitvoerbaar.

6. Motivering inpasbaarheid omgeving

Als uitgangspunt voor de ruimtelijke onderbouwing geldt dat de afweging van belangen over functie en (vergunde) maatvoering reeds heeft plaatsgevonden. De vraag ligt dus voor, of de afwijkende maatvoering dermate negatieve gevolgen met zich meebrengt dat legalisering in alle redelijkheid niet zou kunnen plaatsvinden. Daarbij zijn de volgende criteria gehanteerd:

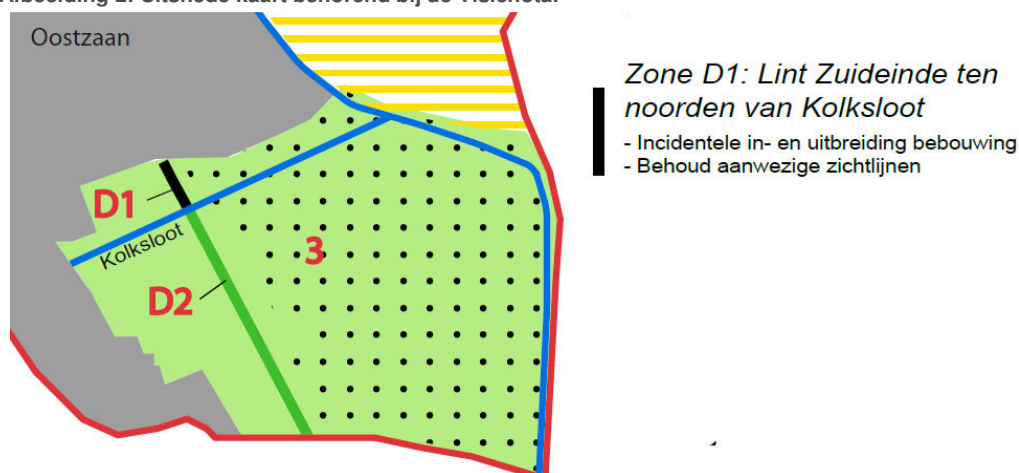
- leidt de vergroting van het gebouw tot een onaanvaardbare aantasting van de landschappelijke kwaliteiten en de stedenbouwkundige situatie ter plaatse;
- leidt de vergroting van het gebouw tot een onaanvaardbare beperking van het gebruik van aangrenzende gronden in vergelijking tot de vergunde situatie en de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan.

Leidt de vergroting van het gebouw tot een onaanvaardbare aantasting van de landschappelijke kwaliteiten en de stedenbouwkundige situatie ter plaatse?

Ten aanzien van de locatie geldt dat deze zich bevindt in het zuidelijke bebouwingslint van Oostzaan. Voor het bebouwingslint, dat ligt ingeklemd tussen het open veenweidegebied aan de oostzijde en een afgescheiden deel van het buitengebied aan de westzijde, kan worden opgemerkt dat het grenst aan de rijksbufferzone en specifiek dat het bebouwingslint behoort tot het Bestaand Bebouwd Gebied.

Het gemeentelijk beleid voor het gebied is het meest recent verwoord in de aan het voorontwerp-bestemmingsplan voor het Buitengebied ten grondslag liggende Visienota. Op 31 augustus 2011 heeft de gemeenteraad deze Visienota voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld. Hierin zijn beleiduitspraken gedaan over het bebouwingslint waarin het perceel Zuideinde 147 is gesitueerd.

Afbeelding 2: Uitsnede kaart behorend bij de Visienota.



Het bebouwingslint wordt gekenmerkt door veelal kleinschalige bebouwing met bijgebouwen van wisselende omvang. Soms zijn de bijgebouwen fors, hetgeen te maken heeft met de van oorsprong agrarische functie. Doorzichten naar het landschap zijn om deze reden soms niet aanwezig.

Voor behoud van de onderscheidenlijke kwaliteiten van de verschillende bebouwingslinten is in de Visienota gekozen voor een nadere zonering. Daarbij gelden voor het gedeelte van het Zuideinde dat gesitueerd is ten noorden van de Kolksloot de volgende uitgangspunten:

- Behoud van de cultuurhistorische bebouwing, karakteristiek voor de streek;
- Behoud van de zichtlijnen naar het veenweidelandschap, met name ter plaatse van open, onbebouwde plekken in de lintbebouwing naar het open veld;
- Incidentele in- en uitbreiding toegestaan (hierbij rekeninghoudend met het rijks en provinciaal beleid);
- Alleen functieverandering op bestaande erven; onbebouwd gebied blijft onbebouwd.

Voor de "vergroting van het gebouw" geldt derhalve dat incidentele in- en uitbreiding is toegestaan, met inachtneming van de zichtlijnen naar het open veenweidegebied.

Afbeelding 3: De bestaande situatie.



Bovenstaande luchtfoto laat zien dat het bijgebouw perceelsbreed op het achtererf van het perceel Zuideinde 147 is gesitueerd. Geconcludeerd kan worden dat, nu de toename van de lengte van het gebouw slechts 7 cm bedraagt, er geen waarneembare verdere beperking van een zichtlijn naar het open landschap optreedt. Noch in de "vergunde situatie", noch bij de "vergroting van het gebouw" is immers sprake van een bestaande zichtlijn. De incidentele vergroting past derhalve in het door de gemeenteraad vastgestelde beleid voor dit deel van het bebouwingslint.

Tevens kan worden geconcludeerd dat de maatvoeringen met betrekking tot nokhoogte, goothoogte en breedte (in deze situatie dus eigenlijk de diepte) van het gebouw geen beperkingen opleggen aan zichtlijnen naar het open landschap. Het landschap wordt immers niet ervaren door over gebouwen heen te kijken en de diepte van het gebouw is vanaf de openbare weg niet waarneembaar.

Leidt de vergroting van het gebouw tot een onaanvaardbare beperking van het gebruik van aangrenzende gronden in vergelijking tot de vergunde situatie en de mogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan?

Zowel aan de zuidzijde, als aan de noordzijde van de locatie zijn de percelen in gebruik als woonpercelen met de bijbehorende bebouwing. Dat betekent dat een onaanvaardbare beperking optreedt wanneer de percelen worden belast op een wijze die ongebruikelijk is binnen de woonomgeving. Het gebruik van de gronden wordt bepaald door de aspecten woongenot, lichttoetreding en esthetische aspecten.

Het woongenot van de aangrenzende percelen zou kunnen worden aangetast als bijvoorbeeld bedrijfsfuncties overlast veroorzaken, of wanneer het uitzicht vanuit de woning wordt beperkt.

Woongenot

Het betreffende bijgebouw op Zuideinde 147 wordt gebruikt ten behoeve van de woonbestemming en hobbymatige activiteiten. Deze activiteiten worden geacht te behoren tot het normale gebruik van een woonperceel. Zoals hiervoor beschreven is de afwissellende om-

vang van de bebouwing op het achtererf van de verschillende percelen een kenmerk van het bebouwingslint als geheel. Dat betekent tevens dat bijgebouwen in beginsel het uitzicht naar het achterliggende landschap voor naburige percelen kunnen beïnvloeden, maar (veelal) niet geheel beperken. Het valt niet in te zien dat de beperkte vergroting een aantasting van het uitzicht en daarom van het woongenot oplevert. Temeer omdat het vigerende bestemmingsplan de bouw van een bijgebouw op dezelfde plaats toestaat. Het feit dat de oppervlakte dan beperkt zou zijn tot 40 m² doet daaraan niets af. Het op te richten bijgebouw zou immers over de volle lengte van de open perceelsgrens kunnen worden opgericht, waarbij de hoogte in feite onbegrensd zou kunnen zijn omdat het bestemmingsplan hier geen maximale hoogte bepaalt.

Lichttoetreding

Het gebouw staat op een afstand van ongeveer 15 meter verwijderd van de woningen op de percelen Zuideinde 145 en 151.. Het valt dan ook niet in te zien dat de "beperkte vergroting van het gebouw" een onevenredige aantasting van de lichttoetreding van de woning op het perceel Zuideinde 145 oplevert.

Schaduwwerking

Ook de schaduwwerking op het achtererven van de percelen Zuideinde 145 en 151 zal door de "vergroting van het gebouw" nauwelijks worden beïnvloed. Voor perceel 151 is dit evident omdat het ten zuiden van het bijgebouw is gesitueerd.

Voor de schaduwwerking op het perceel Zuideinde 145 geldt het volgende. De zonnestand zorgt ervoor dat de schaduw van het bijgebouw om 12 uur 's middags nauwelijks nog op het perceel Zuideinde 145 valt, omdat dit perceel korter is dan het perceel 147 en het bijgebouw voor een groot deel zuidoostelijk (achter de achterste begrenzing) van perceel 145 is gesitueerd. Zo zal de slagschaduw in de middaguren nooit op het perceel 145 vallen. Het zal duidelijk zijn dat de extra effecten op het achtererf van perceel 145 als gevolg van de "vergroting van het gebouw" marginaal zijn. Het valt dan ook niet in te zien dat de "beperkte vergroting van het gebouw" een onevenredige aantasting van de bezonningstoestand van het erf van Zuideinde 145 oplevert.

Esthetische aspecten

De "vergroting van het gebouw" is marginaal. De welstandscommissie heeft aangegeven dat het bijgebouw niet in strijd is met redelijke eisen van welstand. Het uiterlijk van het gebouw, waaronder begrepen de maatvoering en de verhoudingen tussen verschillende maatvoeringen, doet derhalve geen afbreuk aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7. Beoordeling

Uit het voorgaande is gebleken dat de "vergroting van het gebouw" past binnen recentelijk door de gemeenteraad geformuleerd beleid. Bovendien is aangetoond dat er geen onaanvaardbare beperking van het gebruik van aangrenzende gronden optreedt als gevolg van het "vergroten van het gebouw". Er bestaan dan ook geen redenen om medewerking aan de legalisering/omgevingsvergunning te weigeren.