



Raadsvoorstel en ontwerpbesluit



Registratienummer raad 1596687

Datum:
23 april 2024

Portefeuillehouder:
P. Verkroost

Domein / Team:
RUID / OMGE

Onderwerp:

Verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het legaliseren van het gebruik van het perceel Jisperweg 112c voor woondoeleinden en van een kapverdieping op een aanbouw.

Samenvatting:

Op 27 juli 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het legaliseren van het gebruik van het perceel Jisperweg 112c voor woondoeleinden en van een kapverdieping op een aanbouw.

Naar aanleiding van een handavingsdossier is gebleken dat de kapverdieping op de aanbouw en het gebruik van de woning voor particulier wonen i.p.v. wonen ten behoeve van een agrarisch bedrijf in strijd is met het bestemmingsplan. Het gemeentelijk beleid belemmert het toestaan van het gebruik voor woondoeleinden echter niet en vanuit stedenbouwkundig perspectief zijn er geen bezwaren tegen de gerealiseerde kapverdieping op de bestaande aanbouw. Het is daarom wenselijk om aan deze legalisatie mee te werken. De raad wordt voorgesteld een 'verklaring van geen bedenkingen' ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan af te geven.

Registratienummer: 1596687

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het legaliseren van het gebruik van het perceel Jisperweg 112c voor woondoeleinden en van een kapverdieping op een aanbouw

Purmerend, 23 april 2024

Aan de gemeenteraad van Purmerend,

Inleiding en probleemstelling:

Op 27 juli 2023 is een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het legaliseren van het gebruik van het perceel Jisperweg 112c voor woondoeleinden en van een kapverdieping op een aanbouw. Na de indiening van de aanvraag zijn er aanvullende gegevens opgevraagd en heeft er overleg plaatsgevonden over de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing.

Op het perceel Jisperweg 112c rust ingevolge het bestemmingsplan Buitengebied Beemster 2012 – partiële herziening 2021 de bestemming 'Agrarisch – Hulpbedrijf'. De agrarische hulpbedrijfsactiviteit is aldaar beëindigd. De ontwikkeling bestaat uit legalisatie van het gebruik van het perceel voor woondoeleinden en de kapverdieping op de aanbouw. Er worden geen nieuwe fysieke aanpassingen gedaan aan de woning of de aanbouw. Andere ruimtelijke ingrepen op het perceel zijn ook niet voorzien.

Bestemmingsplan

Op het perceel geldt zoals gesteld het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012 – Partiële herziening 2021' en heeft de bestemming 'Agrarisch – Hulpbedrijf' en daarnaast de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' en 'Waarde – Cultuurhistorie'. Binnen het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Hulpbedrijf' is een bouwvlak aanwezig. De bestaande bebouwing is binnen het bouwvlak gesitueerd.

Strijdigheden

Het agrarische hulpbedrijf is medio 2011 verplaatst naar een andere locatie in de polder en de bedrijfsbebouwing is vervolgens gesloopt. Sindsdien wordt er particulier gewoond. Daarmee wordt er in strijd gehandeld met de bestemmingsomschrijving (artikel 5.1 van het bestemmingsplan) in het bestemmingsplan en eveneens met artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c van de Wabo.

Wanneer er wordt afgeweken van het bestemmingsplan en de bestemming 'Agrarisch – Hulpbedrijf' zou worden omgezet naar de bestemming 'Wonen' blijft de kapverdieping op een drietal punten in strijd met het bestemmingsplan. Voor een aanbouw geldt dat deze niet hoger mag zijn dan de eerste bouwlaag van de woning met een maximum van 4 meter. De nokhoogte van de gerealiseerde kap op de aanbouw bedraagt 5,9 meter, waardoor deze boven het maximum van 4 meter uitkomt. Ook geldt dat de aanbouw, die aan de zijgevel van de woning is gebouwd, niet dieper mag zijn dan 1 meter achter de achtergevel. In werkelijkheid loopt de aanbouw tot 12,52 meter achter de achtergevel door. Verder geldt dat de afstand van bouwwerken tot de kopergravuresloot minimaal 7,2 meter dient te bedragen. In de bestaande situatie bedraagt de afstand tussen de aanbouw en de kopergravuresloot 5 meter.

Ruimtelijke overwegingen

In de huidige feitelijke situatie worden zowel de woning als de aanbouw en de tuin op het perceel Jisperweg 112c gebruikt voor woondoeleinden. De agrarische (hulp)bedrijfsactiviteit op de locatie is beëindigd. Het perceel is omgeven door agrarische gronden aan de noord- en oostzijde. Verder zijn er reeds reguliere woningen in het woonlint aan de zuidzijde van het projectgebied aanwezig en is aan de overzijde van de Jisperweg een voormalig agrarisch bedrijf herbestemd voor wonen. Aan al deze reguliere woonfuncties zijn in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2012 – Partiële herziening 2021' de bestemming 'Wonen' toegekend. De woning aan Jisperweg 112c is passend bij deze bestemde situaties in de omgeving. Hierom kan er medewerking worden verleend aan het

Registratienummer: 1596687

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het legaliseren van het gebruik van het perceel Jisperweg 112c voor woondoeleinden en van een kapverdieping op een aanbouw
afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het gebruiken van het perceel Jisperweg 112c voor woondoeleinden.

Voor het overschrijden van de nokhoogte zijn er vanuit stedenbouwkundig perspectief geen bezwaren. Doordat de kap van de aanbouw geringer van omvang is dan de kap van de woning, is er sprake van een stedenbouwkundig evenwichtige balans tussen de woning en de aanbouw, waarbij de aanbouw voldoende ondergeschikt wordt geacht.

Vastgesteld wordt dat met de oorspronkelijk vergunde aanbouw al is afgeweken van de diepte vanaf de achtergevel en de afstand van de kopergravuresloot. Aangezien de kapverdieping is aangebracht op de bestaande aanbouw en de diepte van de aanbouw achter de achtergevel (12,52 meter) en de afstand tot de kopergravuresloot (5 meter) niet zijn gewijzigd, kan medewerking worden verleend aan het legaliseren van de kapverdieping.

Bovendien heeft de eigenaar een ruimtelijke onderbouwing (bijlage 1) laten opstellen, waarin blijkt wordt gegeven van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Uit de ruimtelijke onderbouwing is gebleken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast is er ook vanuit stedenbouwkundig en planologisch perspectief geen bezwaar tegen de gerealiseerde kap op de aanbouw, ondanks de overschrijding van de bouwhoogte, de diepte van de aanbouw en de afstand tot de kopergravuresloot. Er kan daarom medewerking worden verleend aan het legaliseren van de kapverdieping op de aanbouw en het gebruik van het perceel voor woondoeleinden.

Oplossingsrichtingen:

Op 27 juli 2023 heeft de initiatiefnemer voor het legaliseren van het gebruik van het perceel en van een kapverdieping op een aanbouw een aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Deze is aangemerkt als een aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan in de zin van artikel 2.12, lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo. Omdat de aanvraag is ingediend voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is deze niet van toepassing.

Verklaring van geen bedenkingen

Ons college kan medewerking verlenen door af te wijken van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure). Daarvoor is nodig dat uw raad verklaart hiertegen geen bedenkingen te hebben. Uw raad kan dit doen door het afgeven van een 'verklaring van geen bedenkingen' (hierna: vvgb). De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing laten opstellen. Deze geeft blijk van een goede ruimtelijke ordening.

Als uw raad kan instemmen met deze legalisatie en dus bereid is om de 'vvgb' te verlenen dan wordt dit voornemen in de vorm van een ontwerpbesluit tot het verlenen van een 'vvgb' daarna zes weken ter inzage gelegd. Eenieder kan hiertegen een zienswijze indienen. Als er zienswijzen worden ingediend dan wordt deze legalisatie nog een keer in uw raad geagendeerd en neemt u een definitief besluit om de 'vvgb' al dan niet te verlenen.

In het geval dat er geen zienswijzen worden ingediend dan wordt voorgesteld om uw voornemen aan te merken als een definitief besluit tot het verlenen van een 'vvgb'. Dit scheelt een extra procedurestap en verlenging van de termijn. Het is aannemelijk dat uw standpunt na afloop van de

Registratienummer: 1596687

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het legaliseren van het gebruik van het perceel Jisperweg 112c voor woondoeleinden en van een kapverdieping op een aanbouw
terinzagelegging niet is veranderd en u nog steeds bereid bent om de 'vvgb' af te geven als er geen zienswijzen zijn die aanleiding geven om uw standpunt te heroverwegen. Bij geen zienswijzen zal ons college de omgevingsvergunning direct na afloop van de terinzagelegging verlenen.

Meetbare doelstellingen:

Het doel is een omgevingsvergunning te verlenen om het gebruik van het perceel voor woondoeleinden en de gerealiseerde kapverdieping te legaliseren.

Financiële consequenties:

Het gemeentelijke kostenverhaal is geregeld door het heffen van leges.

Communicatie:

De ontwerpen 'verklaring van geen bedenkingen' en omgevingsvergunning (bijlage 2) worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze indienen. De kennisgeving daarvan wordt op gebruikelijke wijze gepubliceerd in het Gemeenteblad en huis-aan-huisblad, Nieuwsblad Purmerend.

Privacy:

Niet van toepassing

Duurzaamheid:

Niet van toepassing

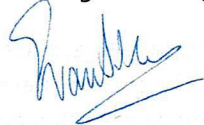
Monitoring/evaluatie:

Niet van toepassing

Voorstel:

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5 lid 1 Bor ten aanzien van de legalisatie een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven en daarvan een ontwerp ter inzage te leggen;
2. de 'verklaring van geen bedenkingen' als definitief aan te merken indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp naar voren zijn gebracht.

Burgemeester en wethouders van Purmerend,
de wnd. secretaris de burgemeester,



Bijlage(n):

1. Ruimtelijke onderbouwing (d.d. 08-04-2024)
2. Ontwerp-omgevingsvergunning

Registratienummer: 1596687

Onderwerp: Verklaring van geen bedenkingen voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het legaliseren van het gebruik van het perceel Jisperweg 112c voor woondoeleinden en van een kapverdieping op een aanbouw

De raad van de gemeente Purmerend,

gelezen

- het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 april 2024, kenmerk 1596687;
- de aanvraag van 27 juli 2023 voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan t.b.v. het legaliseren van het gebruik van het perceel Jisperweg 112c in Westbeemster voor woondoeleinden en van een kapverdieping op een aanbouw

overwegende dat

- op grond van artikel 2.1, lid 1, onder c jo. artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3° Wabo, een omgevingsvergunning kan worden verleend waarbij wordt afgeweken van een bestemmingsplan;
- de bevoegdheid tot het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning bij het college van burgemeester en wethouders ligt;
- het gemeentelijk beleid het toestaan van het gebruik van de woning voor woondoeleinden niet belemmert
- de legalisatie van de kapverdieping op de aanbouw vanuit stedenbouwkundig perspectief niet op bezwaren stuit;
- het college van burgemeester en wethouders de ontwikkeling niet in strijd acht met een goede ruimtelijke ordening;
- het college voornemens is de gevraagde omgevingsvergunning te verlenen;
- het college van burgemeester en wethouders, alvorens over te gaan tot vergunningverlening, een 'verklaring van geen bedenkingen' dient te verkrijgen van de gemeenteraad op grond van artikel 6.5 lid 1 Bor;

BESLUIT:

1. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.5 lid 1 Bor ten aanzien van de legalisatie een 'verklaring van geen bedenkingen' af te geven en daarvan een ontwerp ter inzage te leggen;
2. de 'verklaring van geen bedenkingen' als definitief aan te merken indien tijdens de terinzagelegging geen zienswijzen ten aanzien van het ontwerp naar voren zijn gebracht.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering d.d. 30 mei 2024
de griffier, de voorzitter,

