
Datum : 29 augustus 2017
Registratienummer : Z.10039/B&W.1462
Opsteller advies : Groen in 't Wout
Afdeling : Ontwikkeling (OW)
Portefeuillehouder : M. van Middelkoop
Uiterlijke beslistermijn :

Bijlagen :
Principeverzoek Kanaaldijk 18 + detail bestemmingsplan

Onderwerp
Beoordeling principeverzoek vergroten woning Kanaaldijk 18 te Hei- en Boeicop

Beslispunten

1. In principe in te stemmen met het principeverzoek voor het vergroten van de woning Kanaaldijk 18 te Hei- en Boeicop.
2. Aan verdere medewerking de volgende voorwaarden te verbinden:
 - Positief advies van het waterleidingbedrijf en de provincie Zuid-Holland voor het bouwen in grondwaterbeschermingsgebied;
 - Toestemming van waterschap voor het bouwen in de beschermingszone van de waterkering;
 - De beplanting op het perceel wordt ingekort conform advies van SIMAV
3. Geen medewerking te verlenen aan de bouw van een nieuw bijgebouw bij de woning Kanaaldijk 18 te Hei- en Boeicop.

Inleiding

Besluit B & W d.d. 11 september 2017

Besluit college: conform advies

Publicatie: openbaar

De bewoners van Kanaaldijk 18 te Hei- en Boecop hebben een verzoek ingediend voor het vergroten van de woning. Het verbouwen van de woning wordt gecombineerd met het reorganiseren van de bijgebouwen op het perceel. Men wil de bestaande bijgebouwen slopen en één bijgebouw met een oppervlakte van 150 m² terugbouwen.

Voor de Kanaaldijk 18 geldt het bestemmingsplan Buitengebied. Het perceel heeft de bestemmingen "Wonen", "Waterstaat – Waterstaatkundige functie" en "Tuin". Daarnaast heeft het perceel de aanduidingen "Milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied" en "Vrijwaringszone – molenbiotoop". Het bouwplan is op meerdere onderdelen strijdig met het bestemmingsplan.

Het college wordt gevraagd of ze bereid is medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

Beoogd effect

Een goede ruimtelijke ordening.

Argumenten

1.1 Uitbreiding woning is in strijd met het bestemmingsplan

De bedachte uitbreiding van de woning is op verschillende punten in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Er is sprake van een overschrijding van de grenzen van het bouwvlak aan de voor- en zijkant en er wordt gebouwd in een zone waar op grond van de regels van de molenbiotoop geen bebouwing is toegestaan.

Daarnaast wordt er gebouwd in een gebied met een waterstaatkundige functie en in grondwaterbeschermingsgebied. Bouwen hier is alleen toegestaan na positief advies van het waterschap (waterstaatkundige functie) en het waterleidingbedrijf en de provincie (grondwaterbeschermingsgebied). Van deze organisaties is nog geen positief advies ontvangen.

1.2 Uitbreiding geeft woning een passende omvang

De woning heeft na het realiseren van de bedachte uitbreiding een inhoudsmaat van 240 m². Dit is ruim binnen de maximale inhoudsmaat van 750 m² die in het bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen. Ook de welstandscommissie is in principe akkoord met het bouwplan. De voorgestelde bouwmassa is passend op deze locatie.

1.3 SIMAV is akkoord met uitbreiding woning

De woning is gelegen op circa 80 meter afstand van de Hoekmolen. Volgens het bestemmingsplan mag er binnen de molenbiotoop-ring van 100 meter niet gebouwd worden. Bij een voorgenomen afwijking van de molenbiotoop wordt aan de SIMAV (Stichting tot Instandhouding van Molens in de Alblasserwaard en Vijfheerenlanden) een advies gevraagd. SIMAV beoordeelt of bebouwing toch mogelijk is zonder de functie en de waarden van de molen aan te tasten. SIMAV heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgestelde woninguitbreiding. Hierbij merkt ze op dat ter compensatie van de molenbiotoop de aanwezige beplanting op het perceel dient te worden gesnoeid c.q. ingekort. Onder deze voorwaarde wordt het verlenen van medewerking aan het bouwplan aanvaardbaar geacht zonder dat de functie en de landschappelijke waarde van de molen worden aangetast.

2.1 Voorwaarden aan medewerking

Medewerking aan het plan is in principe mogelijk. Voorwaarde is, zoals in het bestemmingsplan staat vermeld, dat de genoemde instanties positief advies geven over het bouwen in waterstaatkundige functie en in een grondwaterbeschermingsgebied.

Daarnaast heeft SIMAV een voorwaarde verbonden aan de instemming met het bouwplan. Deze voorwaarde wordt doorgelegd naar de aanvrager.

3.1 Nieuwbouw bijgebouw is in strijd met het bestemmingsplan

Het voornemen is alle aanwezige bijgebouwen te slopen en één bijgebouw te realiseren met een oppervlakte van 150 m², een goothoogte van 2,90 meter en een bouwhoogte van 4,99 meter. De bedachte nieuwbouw is op verschillende punten in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Allereerst is het bijgebouw is bedacht buiten het bouwvlak, op gronden met de bestemming "Tuin". Dergelijke bebouwing is hier niet toegestaan. Ook wordt gebouwd in een zone waar op grond van de regels van de molenbiotoop geen bebouwing is toegestaan.

Daarnaast wordt er wordt gebouwd in een gebied met een waterstaatkundige functie en in grondwaterbeschermingsgebied. Bouwen hier is alleen toegestaan na positief advies van het waterschap (waterstaatkundige functie) en het waterleidingbedrijf en de provincie (grondwaterbeschermingsgebied). An deze organisaties is nog geen positief advies ontvangen.

3.2 SIMAV is niet akkoord met het bouwplan

De nieuwbouw is bedacht op circa 80 meter afstand van de Hoekmolen. Volgens het bestemmingsplan mag er binnen de biotoopring van 100 meter niet gebouwd worden. Aan SIMAV is advies gevraagd om over de sloop en nieuwbouw van de bijgebouwen. SIMAV adviseert negatief vanwege de impact die dit heeft op de functie en de landschappelijke waarden van de molen.

3.3 Advies van SIMAV is leidend

De bouwvoorschriften zoals opgenomen bij de molenbiotoop gaan boven de bebouwingsmogelijkheden die andere bestemmingen bieden. In voorkomende gevallen beoordeelt SIMAV of bebouwing toch mogelijk is zonder de functie en de waarden van de molen aan te tasten. Dit advies is voor ons leidend. Er zijn geen dringende redenen om van dit advies af te wijken.

Risico's

2.1 Veel voorbehouden bij medewerking

Het voorstel is onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het vergroten van de woning. Hierdoor zijn er nog diverse voorbehouden. De aanvrager is al mondeling geïnformeerd over deze voorbehouden. Hij weet dat meerdere instanties zich moeten uitspreken over het plan.

Ze vragen nu een principe-uitspraak van het college om hun koers te bepalen; stoppen met planvorming of doorgaan. Vooral het standpunt van de gemeente n.a.v. advies van SIMAV is hierbij bepalend. Als het college SIMAV volgt, zoals wordt voorgesteld, is sloop/nieuwbouw van de bijgebouwen niet mogelijk. Daarom wil de aanvrager graag een uitspraak van het college.

3.1 Er is bebouwing aanwezig

Zoals genoemd is er op het perceel bij de woning bebouwing aanwezig. De beoogde sloop van deze bebouwing is door de SIMAV meegewogen maar vormt geen reden om positief te adviseren over de nieuwbouw van een bijgebouw.

Uitvoering

Na besluitvorming wordt de aanvrager geïnformeerd over het besluit.

Evaluatie

Nvt

Financiën/Arhi

Voor de behandeling van het principeverzoek is de aanvrager leges verschuldigd.

Communicatie/Participatie

Na besluitvorming wordt de aanvrager geïnformeerd over het besluit.