



Ruimtelijke onderbouwing

Betreft:	Uitbreiden woonbestemming ter legalisatie bijgebouwen Rijksweg-Zuid 5 Wellerlooi
Initiatiefnemer(s):	[REDACTED]
Aan:	Gemeente Bergen
Opgesteld door:	Peter van de Ligt
Datum:	29 maart 2022
Aangevuld:	22 april 2022

1. Aanleiding

Op de locatie Rijksweg-Zuid 5 in Wellerlooi wonen sinds 2007 initiatiefnemers.

De woning van initiatiefnemers ligt vooraan op het woonperceel, pal aan de Rijksweg-Zuid. Via een pad naar achteren, direct gelegen naast de woning, wordt het achterste gedeelte van het woonperceel bereikt. Hier staan enkele bijgebouwen in de achtertuin, is een verharding aanwezig en ligt een weiland waar hobbydieren worden gehouden.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2018” van de gemeente Bergen is het voorste gedeelte van het woonperceel conform het huidige gebruik (terecht) bestemd als ‘Wonen’, het achterste gedeelte van het woonperceel is echter bestemd als ‘Agrarisch met waarden’. Deze laatste bestemming is niet conform het huidige gebruik, waardoor sprake is van een illegale planologische situatie. Het woongebruik van het achterste gedeelte is op basis van het bestemmingsplan derhalve niet toegestaan en de aanwezigheid van de hier aanwezige bijgebouwen is daarom tevens illegaal.

Het woonperceel is gelegen tussen de Rijksweg-Zuid en een glastuinbouwbedrijf en wordt omzoomd door een haag en erfafscheidingen. Het is daardoor duidelijk dat het kleinschalige woonperceel niet langer dienst doet als productielandschap, maar eerder onderdeel is van een tuin bij de woning.

De gemeente Bergen is thans bezig met een actualisatie van het vigerende bestemmingsplan. De gemeente heeft aangegeven dat strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan door de actualisatie van het bestemmingsplan kunnen worden opgelost. Door middel van deze onderbouwing wordt getracht de illegale planologische situatie op te lossen door een nadere toelichting gegeven van de beoogde planologische regeling van deze locatie om zo alle strijdigheden met het vigerende bestemmingsplan op te lossen.

2. Toelichting planologische regeling

In de woning Rijksweg-Zuid 5 in Wellerlooi wonen de initiatiefnemers. Zij hebben deze woning, inclusief de toen aanwezige bijgebouwen, verworven in 2007.



Afbeelding 1. Situatie rond 2007, duidelijk zichtbaar zijn de toen al bestaande bijgebouwen

Sindsdien hebben zij één nieuw vrijstaand bijgebouw gerealiseerd; een overkapping (carport) achter op het woonperceel waaronder hun camper staat geparkeerd, veilig voor de invloeden van het weer en hebben zij de twee bijgebouwen direct achter de woning met elkaar verbonden door middel van een overkapping.

De achtertuin was ten tijde van de aankoop voor een klein deel verhard door middel van een klinkerverharding. Deze klinkerverharding is door initiatiefnemers verwijderd en vervangen door een grotere oppervlakte halfverharding bestaande uit zand en (gecertificeerd) puin, afgewerkt met een laagje grind.



Afbeelding 2. Huidige situatie, nieuw bijgebouw aangeduid, halfverharding duidelijk zichtbaar

De toen al aanwezige bijgebouwen, alsook het later zelf gerealiseerde bijgebouw en het tussenstuk tussen de bestaande bijgebouwen en de gerealiseerde (half)verharding liggen allen in de bestemming 'Agrarisch met waarden'. De volgende bijgebouwen zijn thans aanwezig:

1. Voormalige sorteerloos (oorspronkelijk opgericht als veldschuur bij aangrenzend agrarisch perceel): 95 m² (inclusief een overkapping aan de achterzijde van 32 m²) (is in het verleden als zodanig vergund geworden)
2. Tuinhuis: 25 m² (is in het verleden als zodanig vergund geworden)
3. Garage: 60 m²
4. Overkapping: 95 m² (inclusief een overkapping tussen bijgebouw 3 en 4 van 20 m²)
5. Container, deze is inmiddels verwijderd
6. Overkapping / carport: 100 m²



Afbeelding 3. Bestaande bijgebouwen op de locatie

Totale oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt thans 375 m². Ten eerste bevinden deze bijgebouwen zich allen in de bestemming 'Agrarisch met waarden', waardoor deze bijgebouwen planologisch niet behoren tot de woning Rijksweg-Zuid 5. Door de agrarische bestemming is tevens sprake van een functionele strijdigheid omdat de bijgebouwen een woonfunctie hebben, geen agrarische functie. Daarnaast mogen op de als 'Agrarisch met waarden' bestemde gronden geen gebouwen worden opgericht. Om dit op te lossen dient het bestemmingsvlak 'Wonen', zoals aanwezig aan de voorzijde van het woonperceel, te worden vergroot tot op het achterste gedeelte van het woonperceel met daarop de bijgebouwen.

Normaliter is per woning 125 m² aan bijgebouwen toegestaan, deze oppervlakte wordt reeds overschreden. Dit komt voornamelijk omdat dit vanuit het verleden zo ontstaan is. In het verleden stonden de voormalige sorteerloods en tuinhuis ten dienste van een ander perceel en zijn dan ook als zodanig vergund. Bij de woning behoorden al eerder de garage en overkapping. Zelf hebben initiatiefnemers een andere, vrijstaande overkapping gerealiseerd van 100 m². Het volgende wil men als volgt planologisch legaliseren: de voormalige sorteerloods en tuinhuis met een gezamenlijke oppervlakte van 120 m² zijn vergund en kunnen derhalve (volledig) gelegaliseerd worden. De overkapping aan de achterzijde van de voormalige sorteerloods wil men echter slopen en deze m²'s bijgebouwen overhevelen naar de overkapping tussen de garage en overkapping. Gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen bedraagt derhalve 88 m², van deze maximale oppervlakte wordt in dat kader uitgegaan. De garage en overkapping, als zijnde de oorspronkelijke bijgebouwen bij de woning, kunnen gelegaliseerd worden tot een maximum oppervlakte van 125 m². Door het slopen van de overkapping aan de achterzijde van de voormalige sorteerloods, welke als zodanig is vergund in het verleden, kan deze oppervlakte worden opgehoogd tot 157 m² (125 + 32). De garage en overkapping en de overkapping tussenbeide hebben gezamenlijk oppervlak van 155 m², van deze maximale oppervlakte wordt in dat kader uitgegaan.



Afbeelding 4. Sloop overkapping achterzijde bijgebouw 1 in ruil voor legalisatie overkapping tussen gebouwen 3 en 4

Voor de later zelf gerealiseerde overkapping is legalisatie alleen mogelijk als wordt voldaan aan de algemene afwijkingsregels uit het vigerende bestemmingsplan voor meer bijgebouwen (artikel 27.4.1). In dat geval gelden de volgende voorwaarden:

- het bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' voor ten hoogste 20% wordt bebouwd, tot een absoluut maximum van 1.000 m²;
- de verruiming van de bouwmogelijkheden aanvaardbaar is uit stedenbouwkundig, landschappelijk, natuurlijk en cultuurhistorisch oogpunt;

- c. sprake is van een goede landschappelijke inpassing en van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering die in verhouding staat tot de verruiming van de bouwmogelijkheden, waarvoor geldt dat:
- d. ten behoeve van de landschappelijke inpassing en de ruimtelijke kwaliteitsverbetering een inrichtingsplan wordt opgesteld waarmee burgemeester en wethouders instemmen;
- e. het inrichtingsplan dient te voldoen aan het keuzemenu voor ontwerpprincipes cultuurhistorische waarden en landschapselementen zoals opgenomen in de bijlage 4 bij deze regels;
- f. burgemeester en wethouders ten behoeve van de beoordeling van het inrichtingsplan advies kunnen inwinnen bij de Kwaliteitscommissie.
- g. de bebouwing zoveel mogelijk wordt geconcentreerd;
- h. de verruiming van de bouwmogelijkheden vanuit milieuhygiënisch oogpunt aanvaardbaar is.
- i. de verruiming van de bouwmogelijkheden niet leidt tot extra belemmeringen voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- j. de natuurlijke waarden niet worden aangetast;
- k. sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Aan deze voorwaarden wordt met de zelf gebouwde overkapping voldaan. Hierna volgt een korte motivatie:

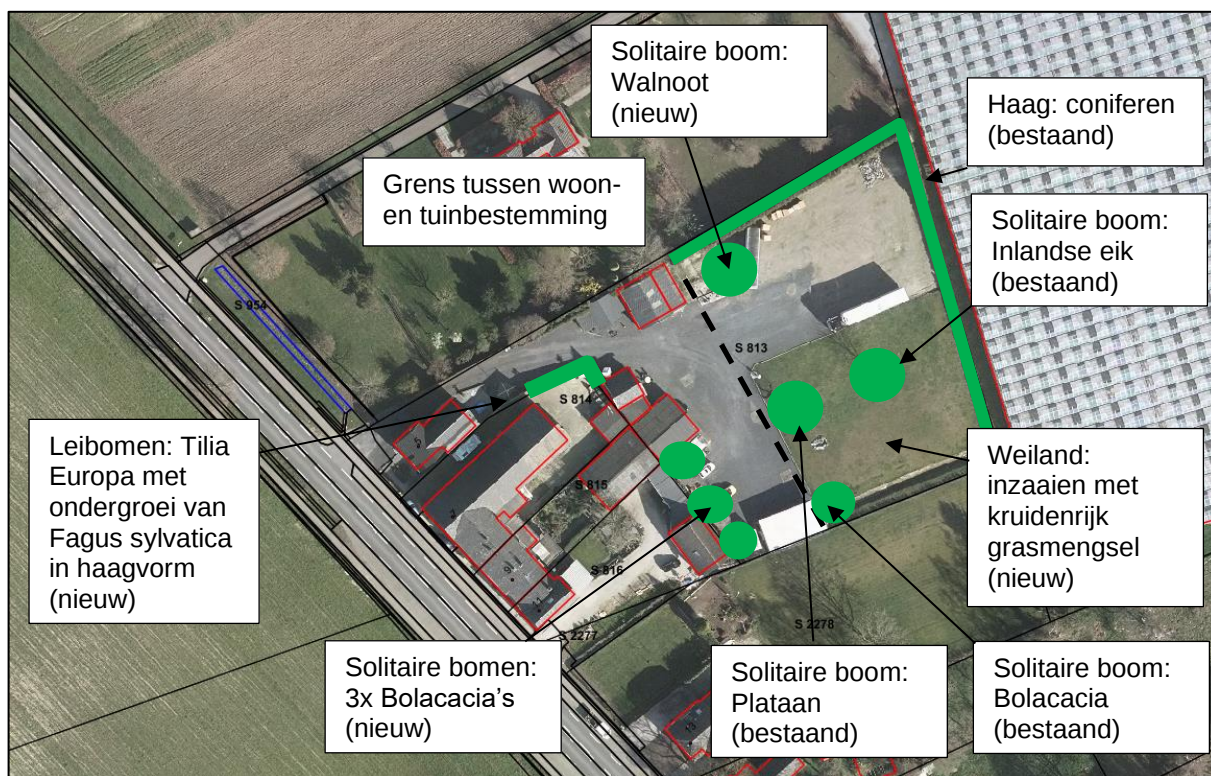
- Ad. a. Nieuw bestemmingsvlak 'Wonen' heeft een oppervlakte van circa 2.200 m²; hiervan is bebouwd: 105 m² woning, 88 m² bijgebouwen 1 en 2, 155 m² bijgebouwen 3 en 4 en 100 m² bijgebouw 6. Dit is in totaal 448 m². Deze bebouwde oppervlakte is 20,4 % van het bestemmingsvlak 'Wonen'.
- Ad. b. De betreffende overkapping is gerealiseerd direct achter het bebouwingslint van de Rijksweg-Zuid. Hierdoor is sprake van bundeling van bebouwing en zijn stedenbouwkundige, landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden niet benadeeld.
- Ad. c. De gehele locatie wordt voorzien van een landschappelijke inpassing (zie onder kopje 3).
- Ad. d. Zie onder ad. c..
- Ad. e. Zie onder ad. c..
- Ad. f. Zie onder ad. c..
- Ad. g. Alle bebouwing is geconcentreerd rond de bestaande bebouwing van het bebouwingslint aan de Rijksweg-Zuid.
- Ad. h. Verruiming van de bouwmogelijkheden wordt niet benadeeld door milieuhygiënische aspecten.
- Ad. i. In de omgeving bevinden zich voornamelijk woonfuncties. Verruiming van de bouwmogelijkheden op betreffende locatie heeft geen nadelige effecten voor deze woonfuncties. Achter het woonperceel bevindt zich een glastuinbouwbedrijf. De afstand van het woonperceel tot dit glastuinbouwbedrijf bedraagt 40 meter. Aan de richtafstanden van de indicatieve bedrijvenlijst van de VNG wordt daarom voldaan. Het initiatief is daarmee milieuhygiënisch uitvoerbaar;
- Ad. j. Zie onder ad. b..
- Ad. k. Hemelwater wordt geïnfiltreerd in een bestaande infiltratiesloot op het woonperceel. Deze sloot is van voldoende inhoud om al het afstromende hemelwater van het woonperceel op te vangen.

Om deze afwijkende oppervlakte aan bijgebouwen planologisch te verankeren dient aan het bestemmingsvlak 'Wonen' de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 4' te worden toegekend met daarin een koppeling naar de planregels dat binnen dit specifieke bestemmingsvlak 343 m² aan bijgebouwen is toegestaan in plaats van 125 m² aan bijgebouwen.

Bijgebouwen zijn uitsluitend gewenst op de plek waar ze nu staan en dus niet verder achter op het woonperceel, hier is echter wel de (half)verharding aanwezig, alsook een weiland, beide ten behoeve van de woonfunctie. Alhoewel deze gronden dus wel een woongebruik kennen is het hier niet de bedoeling hier eveneens de bestemming 'Wonen' aan toe te kennen, dan zouden er namelijk meer (vergunningsvrije) mogelijkheden ontstaan voor bebouwing. Om dit te voorkomen zal aan deze gronden de bestemming 'Tuin' worden toegekend; dan kan de woonfunctie worden gehandhaafd, is de (half)verharding conform de bestemming en worden geen extra bouwmogelijkheden gecreëerd.

3. Landschappelijke inpassing

Voor het legaliseren van de bijgebouwen en halfverharding dient als tegenprestatie de locatie landschappelijk ingepast te worden. De volgende landschappelijke elementen zullen worden aangebracht c.q. in stand worden gehouden:

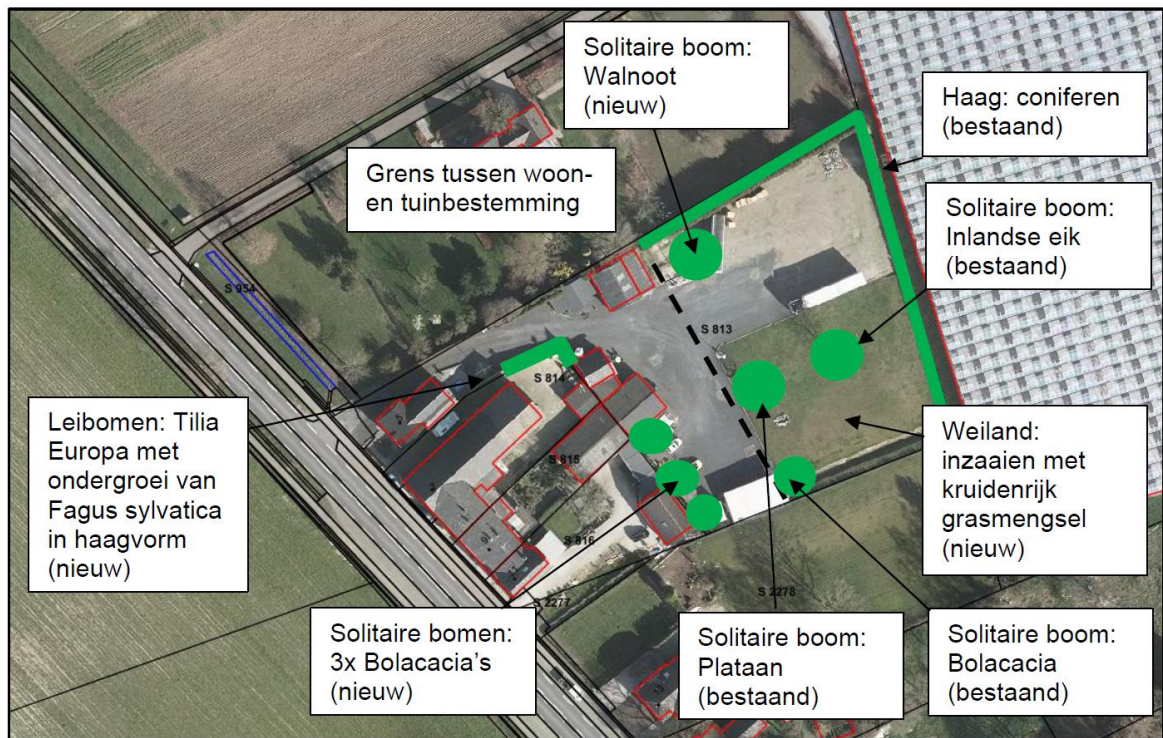


Afbeelding 5. Landschappelijke inpassing van het woonperceel

4. Conclusie

Het huidige strijdige (woon)gebruik wordt door het vergroten van het bestemmingsvlak 'Wonen' en het toewijzen van de bestemming 'Tuin' volledig opgelost. Tevens worden alle bijgebouwen planologisch gelegaliseerd door deze binnen de woonbestemming te leggen en het opnemen van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouwen 4' met daarin een koppeling in de planregels voor een totale oppervlakte aan bijgebouwen van 343 m². In dat kader zal een deel van de huidige bijgebouwen gesloopt worden, te weten de overkapping achter de voormalige sorteerloods. Door een landschappelijke inpassing van de locatie is gezekerd dat de locatie op een passende wijze onderdeel blijft uitmaken van het landschap.

Landschappelijke inpassing en sloop bebouwing Rijksweg Zuid 5



Beheer van weiland

Extensief maaien. Maai in beginsel 2 x per jaar (1 juni en 1 september). Gefaseerd maaien, waarbij je 15% laat staan. Laat het maaisel liggen. Mag na 1 week worden verwijderd (zaden krijgen dan de tijd om los te komen en de bodem in te gaan).

Te slopen bebouwing

