

Advies Projectafwijking

Wabonummer: WABO/2016/3889/-00-02

Datum: 9 november 2017

Adviseur:

Locatie:

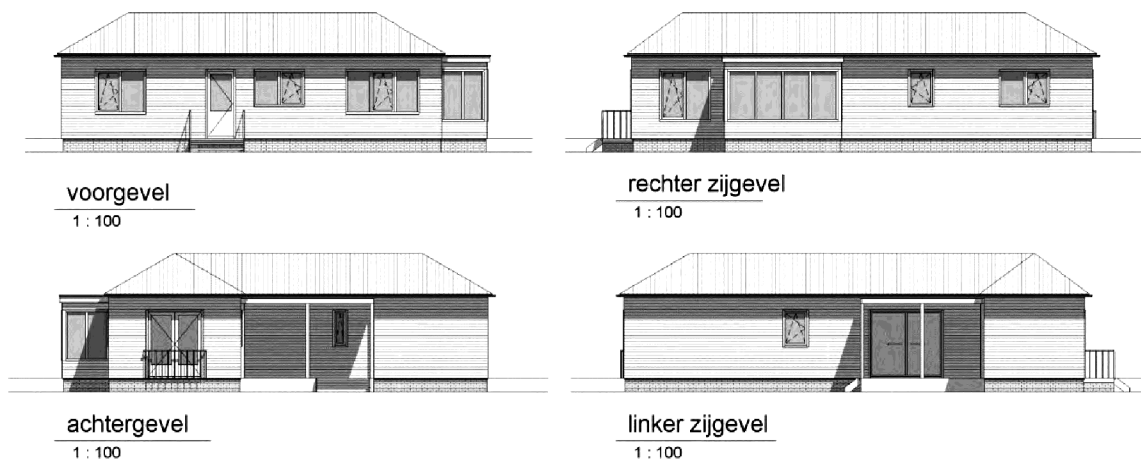
Plaatselijk bekend: Onderduikersweg 11 in De Bult

Kadastraal bekend: gemeente Steenwijk, sectie G nummer 948.

Omschrijving van het project:

Het onderhavige plan omvat het bouwen van een woning op perceel Onderduikersweg 11 te De Bult. Op het perceel is een bestaande woning aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande woning te slopen en hiervoor een nieuwe woning terug te bouwen. De vormgeving van de nieuwe woning is vergelijkbaar met de vormgeving van de bestaande woning. In figuur 1 wordt het uiterlijk van de nieuw te bouwen woning weergegeven.

Figuur 1: nieuwbouw woning



Planologische situatie:

Het perceel Onderduikersweg 11 te De Bult ligt in de beheersverordening "Buitengebied Steenwijkerland". De gronden zijn voorzien van de enkelbestemming "Wonen - Buitengebied" en de dubbelbestemming "Waarde Archeologie 2. De voor "Wonen-Buitengebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met daaraan ondergeschikt:
1. een hondenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - hondenpension';
 2. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
 3. kleinschalige bedrijvigheid, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kleinschalige bedrijvigheid';
 4. een bed and breakfast, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bed and breakfast';
 5. een vervenershuisje, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vervenershuisje';
 6. tuinen, erven en groenvoorzieningen;
 7. ontsluitings- en parkeervoorzieningen;

8. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het bouwplan betreft het bouwen van een nieuwe woning. Hiermee blijft het gebruik van het perceel ongewijzigd.

Strijdigheden:

Het onderhavige plan is getoetst aan de beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland” en ik ben van mening dat deze in strijd is met de volgende artikelen:

- Artikel 32.2.2 onder a, waarin is bepaald dat een woning binnen het “bouwvlak” dient te worden gebouwd. De te bouwen woning is voor een deel buiten het bouwblok gesitueerd.
- Artikel 32.2.2 onder e, waarin is bepaald dat de bouwhoogte van een woning minimaal 6,50 meter bedraagt. De bouwhoogte van de nieuwe woning is lager dan 6,50 meter.

Op basis van de bovenstaande artikelen is het bouwen van een nieuwe woning niet toegestaan.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het gewenste project zal er afgeweken moeten worden van de geldende beheersverordening. Er is onderzocht of dit tot de mogelijkheid behoort.

Afwijkingsmogelijkheden:

Binnenplans

De beheersverordening “Buitengebied Steenwijkerland” biedt het college van burgemeester en wethouders (hierna: college) geen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor de genoemde strijdigheden, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1°, Wabo, waardoor een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de activiteit “het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/de beheersverordening”.

Buitenplans

Artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, Wabo, in samenhang met art. 4 **lid 1** van de Bor biedt het college geen afwijkingsbevoegdheid voor de genoemde strijdigheden waardoor een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de activiteit “het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/de beheersverordening”.

Projectafwijking

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12, lid 1 onder a punt 3 van de Wabo worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijk onderbouwing bevat.

Medewerking op grond van dit artikel is een discretionaire bevoegdheid. Dit betekent dat het college medewerking kan verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning. Na afweging van de belangen zal de beslissing genomen worden.

Motivering

Straat en bebouwingsbeeld

De nieuwe woning wordt voor een deel buiten het bouwblok gebouwd. Doordat de nieuw te bouwen woning vergelijkbaar is met de bestaande woning, zal er weinig tot niets veranderen aan het aanzicht op het gebied. Wat betreft de nokhoogte van de bestaande woning is deze gelijk aan de nokhoogte van de toekomstige woning. Daarmee sluit de bouwhoogte van de nieuwe woning

aan op de bouwhoogte van de bestaande woning. Het bouwplan heeft dan ook geen consequenties voor het aanwezige straat- en bebouwingsbeeld.

Omgevingsplan "Buitengebied Steenwijkerland"

Voor perceel Onderduikersweg 11 te De Bult gaat in de toekomst omgevingsplan "Buitengebied Steenwijkerland" gelden. Gekeken naar de regels die het omgevingsplan "Buitengebied Steenwijkerland" voorschrijft, dient een woning uit één bouwlaag met kap te bestaan. De nokhoogte van een woning dient aan de hand van bebouwingstypologie beoordeeld te worden. De nieuw te bouwen woning bestaat uit één bouwlaag met 1 kap en sluit aan op het toekomstig beleidskader voor het buitengebied, aangezien de nieuwe te bouwen woning qua maatvoering vergelijkbaar is met de bestaande woning. Gekeken naar het toekomstige beleidskader is de hoogte van nieuw te bouwen de woning dan ook wenselijk.

Gelet op bovengenoemde ben ik van mening dat uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt het bouwplan aanvaardbaar is. Van een onevenredige aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld is daarom geen sprake.

Gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen:

De functie van het perceel wijzigt niet. Het gebruik van de nieuw te bouwen woning past binnen de voorschriften van de "Beheersverordening". De gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen wordt dan ook niet beperkt.

Door het bouwen van de nieuwe woning zal naar mijn mening dan ook geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of nabij gelegen functies of bestemmingen.

Parkeerbehoefte en verkeersveiligheid

Op het perceel wordt de bestaande woning vervangen door een nieuwe woning. Het bouwplan brengt geen extra parkeervraag met zich mee. De parkeervoorziening op het perceel zal dan ook ongewijzigd blijven.

Gelet op bovengenoemde ben ik van mening dat er geen sprake is van aantasting van de verkeersveiligheid en geen sprake van een stijging in de parkeerbehoefte.

Woon- en leefklimaat

Op het perceel wordt de bestaande woning vervangen door een nieuwe woning. De functie van het perceel zal hiermee niet wijzigen.

Gelet hierop ben ik van mening dat door het project zal daarom het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast.

Belangenafweging:

De aanvraag betreft het bouwen van een nieuwe woning op het perceel Onderduikersweg 11 te De Bult. Omdat de huidige woning aan vervanging toe is, wil de eigenaar van het perceel een nieuwe woning bouwen. Hiermee wordt het woongenot van de aanvrager vergroot. De nieuwe woning wordt op dezelfde locatie dan de bestaande woning gebouwd. Er zijn naar mijn mening geen relevantie ruimtelijke belemmeringen voor de realisatie van het plan. Het plan zal er niet toe leiden dat het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid zal worden aangetast. Het is niet

aannemelijk dat door uitvoering van het plan een goed woon- en leefklimaat in de nabije omgeving aangetast wordt en dat er een onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden of nabij gelegen functies of bestemmingen. Er is naar mijn mening geen sprake van een evidente privaatrechtelijke belemmering. De belangen van derden worden dan ook niet onevenredig geschaad.

Advies:

Gelet op het bovenstaande is het advies dan ook om de omgevingsvergunning voor de activiteit "Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/beheersverordening" te verlenen.