

Voorgestelde planologische regeling Zeelandsestraat 65

Inleiding

Het initiatief ziet op de realisatie van een bijgebouw voor het stallen van fietsen, auto's en tuin- en parkmachines bij het bestaande woonhuis, Zeelandsestraat 65 te Millingen. Het bouwwerk heeft een omvang van 120 m².

Het geldende bestemmingsplan buitengebied kent aan het woonhuis en omliggende gronden de bestemming woondoeleinden toe en aan de overige omliggende gronden, waaronder de locatie waarop het bijgebouw is geprojecteerd, de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke en recreatieve potenties. Het initiatief is in strijd met het bestemmingsplan.

Principeverzoek

Op een ingediend principeverzoek is een negatief principestandpunt ingenomen. Dit negatieve principestandpunt is gebaseerd op twee overwegingen:

1. dat bij het opstellen van het bestemmingsplan bewust niet het gehele perceel als wonen is bestemd en het doel hiervan het concentreren en het beperken van bebouwing is geweest. Van het gehanteerde maximum van 150 m² voor bijgebouwen op grote percelen wil het college niet afwijken.
2. Hoewel met de gekozen situering de bouwmassa evenrediger verdeeld wordt over het perceel, is de gekozen situering een afwijking met de situatie zoals die eeuwen heeft bestaan (voormalige Hoeve Groot Zeeland).

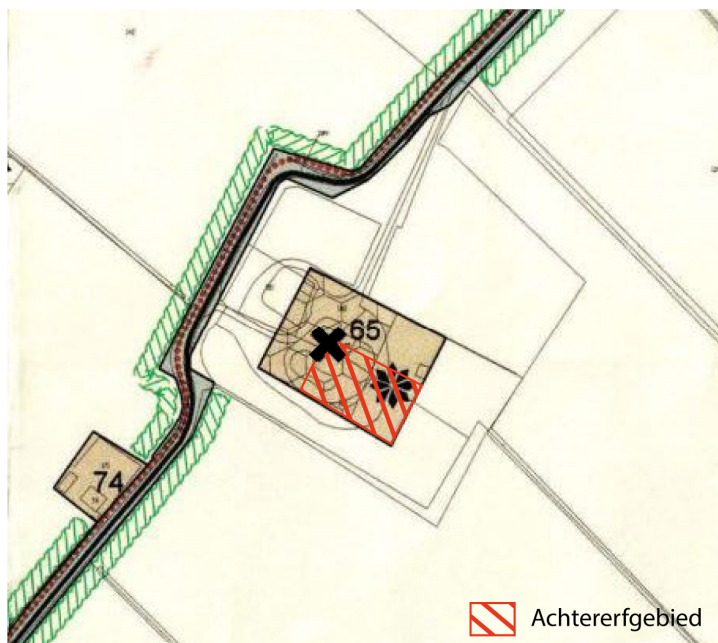
Middels de Cultuurhistorische Quickscan de dato 23 juni 2020 wordt de laatste overweging weerlegd. In dit memo wordt de eerste overweging weerlegd: *de geldende planologische regeling wijkt in veel grotere mate af van het beleid en doelstellingen die de gemeente hanteert dan de voorgestelde planologische regeling.*

Bestaande planologische regeling

De bestaande bebouwing op het perceel is legaal aanwezig. Gemeten vanaf een luchtfoto heeft de gemeente (mail Tom Onderstal de dato 15 mei 2020) een viertal vrijstaande bijgebouwen met een totale omvang van 174 m² gemeten, alsook een uitbreiding van het hoofdgebouw van 20 m².



Naast deze bestaande legale bebouwing kent het perceel nog vergunningsvrij bouw mogelijkheden. Artikel 2 lid 3 bijlage II Bor bepaalt dat in het bebouwingsgebied 150 m² gebouwde bijbehorende bouwwerken aanwezig mogen zijn. Tot die omvang van 150 m² kunnen bijbehorende bouwwerken die aan de overigens gestelde eisen voldoen worden bijgebouwd. Als het bebouwingsgebied wordt aangemerkt 'het achtererfgebied alsmede de grond onder het hoofdgebouw, uitgezonderd de grond onder het oorspronkelijk hoofdgebouw'. Als achtererfgebied wordt aangemerkt 'het erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist om 1 meter achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen'. Als erf wordt daarbij aangemerkt 'het al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden'. In het bebouwingsgebied/achtererfgebied, dat op onderstaande tekening globaal is aangegeven, is op dit moment enkel de uitbreiding van het hoofdgebouw van 20 m² en een gedeelte van een vrijstaand bijgebouw (van in totaal 37 m²) aanwezig. Ongeveer 45 m² van de in totaal 150 toegelaten m² is dan ook in het bebouwingsgebied/achtererfgebied gerealiseerd. In het achtererfgebied kan derhalve vergunningvrij nog ca. 105 m² worden bijgebouwd.



Tussenconclusie: in de huidige planologische situatie kan nog ongeveer 105 m² vergunningvrij worden bijgebouwd, met een situering die niet past in de historische context.

Voorgestelde planologische regeling

Gelet op het geldende beleid en de waarde die aan de historische context wordt gehecht is zowel in omvang als qua situering het verder vergunningvrij bijbouwen in het achtererfgebied niet wenselijk. Qua situering zou dergelijke bebouwing niet passen in de historische context. Nogmaals wordt verwezen naar de Cultuurhistorische Quicksan van 23 juni 2020.

De voorgestelde situering van het bijgebouw van 120 m² past wel in de historische context.

De voorgestelde planologische regeling houdt in dat geen gebruik wordt gemaakt van de (nog beschikbare) 105 m² vergunningvrij te bouwen, bijgebouwen en voorts dat een aanwezige bestaande schuur, op de luchtfoto die de gemeente heeft gehanteerd aangeduid met de oppervlakte maat 57, wordt gesloopt.

Per saldo neemt in de voorgestelde regeling de bestaande bebouwing af met 57 m2 en wordt 105 m2 aan bouwmogelijkheden ingeleverd, terwijl daar tegenover op een historisch gezien in alle opzichten betere plaats een nieuw bijgebouw van 120 m2 wordt gerealiseerd. Per saldo verbetert de planologische situatie zowel vanuit historisch perspectief, als beoordeeld vanuit de omvang van bebouwing.

Borging

De sloop van het bijgebouw met een omvang van 57 m2 kan worden geborgd door middel van het verbinden van een voorwaarde aan de te verlenen vergunning.

Het schrappen van de vergunningvrije resterende bouwmogelijkheden, kan plaatsvinden door een daartoe strekkende regeling in de vergunning (afwijkend van het bestemmingsplan), dan wel in het bestemmingsplan zelf op te nemen. Dat dit mogelijk is volgt uit recente jurisprudentie waarvoor wordt verwezen naar ECLI:NL:RVS:2018:571. De afdeling heeft hierin onder meer overwogen: *‘in dit geval heeft de Raad ervoor gekozen een regeling op te nemen, die het bebouwen van gronden met een tuinbestemming beperkt, en daarbij te bepalen dat de gronden met die bestemming niet dienen te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Bor. De afdeling begrijpt deze regeling aldus, dat met deze planregeling bedoeld is de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te verbieden, zodat de bepalingen, die vergunningvrij bouwen in de zin van artikel 2 bijlage II van het Bor mogelijk maken, niet van toepassing zijn. Wanneer met een dergelijke planregeling in zijn algemeenheid, dus zonder acht te slaan op de locatiespecifieke omstandigheden, vergunningvrij bouwen aan banden zou worden gelegd, acht de afdeling dat niet aanvaardbaar. Daarmee zou de uitdrukkelijk in het Bor gemaakte keuze om vergunningvrij bouwen mogelijk te maken, op onaanvaardbare wijze worden doorkruist. De Raad moet deugdelijk motiveren dat een dergelijke planregeling, gelet op de locatiespecifieke omstandigheden, strekt tot een goede ruimtelijke ordening’.*

In het onderhavige geval zijn de locatiespecifieke omstandigheden gelegen in de historische context, waarbij niet moet worden voorzien in vergunningvrije bouwmogelijkheden in het achtererfgebied, maar binnen de context die De Hoeve Groot Zeeland kent.

De planologische ingreep kan op verschillende wijzen vorm worden gegeven. Het meest zuiver zou het wellicht zijn een aanduiding op de verbeelding op te nemen met als aanvullende regel *“niet aan te merken als achtererfgebied”*. Aanvullend kan voorts een aanduiding worden opgenomen *“wel aan te merken als achtererfgebied”*, welke aanduiding dan de locaties zou moeten omvatten die reeds bebouwd zijn c.q. nog bebouwd worden, passend binnen de Cultuurhistorische Quick Scan, inclusief de locatie van het beoogde bijgebouw. Het resultaat is dan dat de historische context wordt gerespecteerd door het historisch als erf aan te merken gebied aan te wijzen en de planologische regeling zodanig wordt aangepast dat per saldo minder bebouwing wordt gerealiseerd dan binnen de thans bestaande mogelijkheden.

Verzoek

Verzocht wordt om ten behoeve van het realiseren van het beoogde bijgebouw van 120 m2 de planologische regeling aan te passen en onder voorwaarden vergunning te verlenen.

Poelmann van den Broek N.V.
David (D.H.) Nas