

Middenweg 97a 2013

wijzigingsplan ex artikel 3.1 Wro

Status: vastgesteld

Gemeente Beemster

ID-code: NL.IMRO.0370.2013Middenweg97a-VA01

Procedure:

Terinzagelegging ontwerp	27 januari t/m 10 maart 2014
Vaststelling door raad:	1 april 2014
Inwerkingtreding:	20 mei 2014

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Aanleiding	7
Hoofdstuk 2	Bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 3	Binnenplanse afwijking	7
Hoofdstuk 4	Wijzigingsbevoegdheid	7
Regels		9
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	11
Artikel 1	Begrippen	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	11
Artikel 2	Wonen	11
Hoofdstuk 3	Algemene regels	14
Artikel 3	Van toepassing zijnde bepalingen bestemmingsplan Buitengebied 2012	14
Hoofdstuk 4	Slotregels	15
Artikel 4	Slotregel	15

Toelichting

Hoofdstuk 1 Aanleiding

Op 15 november 2013 is door Architectenburo Bob Nieuweboer bna namens de fam. Appelman een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend met betrekking tot het herbouwen van de woning op het perceel Middenweg 97a te Middenbeemster.

Het betreft de sloop van de bestaande woning met vrijstaand bijgebouw en het nieuw oprichten van een woning, voorzien van een hoofdkap en een dwarskap. Het geheel wordt aangemerkt als zijnde het 'hoofdgebouw'. Aan de achterzijde wordt een vergunningsvrije plat afgedekte uitbouw voorgestaan. Op basis van art. 2, lid 3 van bijlage 2 van het Besluit Omgevingsrecht (Bor).

Hoofdstuk 2 Bestemmingsplan

Het perceel Middenweg 97a is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 2012 alwaar het de bestemming 'wonen' en 'tuin' heeft. Voor het bouwen van woningen binnen de woonbestemming gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- d. de inhoud van de woning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- e. de afstand van vrijstaande en aan één zijde aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, mag niet minder dan 2,5 m bedragen.

De beoogde woning is alleen in strijd met het bestemmingsplan op het punt van de situering van de beoogde woning buiten het bouwvlak (gesitueerd op woon- en tuinbestemming).

Hoofdstuk 3 Binnenplanse afwijking

Het college van burgemeester en wethouders kan volgens de afwijkingsregels van de woonbestemming (lid 22.7 onder c) een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de woning met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast op gronden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
- b. de goothoogte van de woning mag niet meer gaan bedragen dan 5,5 m, met dien verstande dat geen sprake mag zijn van een monument of karakteristiek bouwwerk.

De beoogde woning is nagenoeg op dezelfde plek gesitueerd als de te slopen woning (en het bouwvlak). De goothoogte is, zoals gezegd, 3,4m. Bovengenoemde binnenplanse afwijking van het bestemmingsplan kan dus worden toegepast.

Hoofdstuk 4 Wijzigingsbevoegdheid

De hierboven genoemde afwijkingsregeling is gekoppeld aan de woonbestemming en heeft zodoende enkel betrekking op de strijdigheid voor zover de beoogde woning gelegen is op gronden buiten het bouwvlak, maar wel in het woonbestemmingsvlak. Zoals gezegd is een heel klein deel van de beoogde woning gelegen in de tuinbestemming.

Binnen de tuinbestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarbij burgemeester en wethouders de bestemming "Tuin" kunnen wijzigen in de bestemming "Wonen" voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid lid 22.7 onder c, ten behoeve van het van vorm veranderen en/of vergroten van het bouwvlak van de aanliggende woning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming "Tuin" mag niet worden verkleind.

Zoals eerder aangegeven is de afwijkingsbevoegdheid lid 22.7 onder c van het bestemmingsplan in

casu toepasbaar en noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen. Daarbij geldt dat door de beoogde woning de afstand van de voorste bouwgrens van het geldende bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming "Tuin" niet wordt verkleind. De voorgevel van de beoogde woning wordt namelijk op de voorste bouwgrens van het bouwvlak gesitueerd.

Aangezien voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden uit de afwijkingsregeling lid 22.7 en wijzigingsbevoegdheid lid 19.3 zijn er geen grote planologische bezwaren tegen onderhavig bouwplan. Planologische medewerking kan dan ook worden verantwoord.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

1.1 *plan*

het 'wijzigingsplan Middenweg 97a 2013' van de gemeente Beemster;

1.2 *wijzigingsplan*

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0370.2013Middenweg97a-VA01 met de bijbehorende planregels (en bijlagen);

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Wonen

2.1 *Bestemmingsomschrijving*

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis;
- b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. erfpad met bijbehorende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'pad';

met de daarbij behorende:

- d. bouwwerken;
- e. erven;

alsmede voor:

- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' het behoud en bescherming van rijksmonumenten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' het behoud en bescherming van karakteristieke bouwwerken.

2.2 *Bouwregels*

1. Op deze gronden mogen uitsluitend ten behoeve van deze bestemming en aanduidingen bouwwerken worden gebouwd.
2. Indien een bouwwerk nader is aangeduid als karakteristiek bouwwerk ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient de uitwendige hoofdvorm van het betrokken bouwwerk, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte gehandhaafd te worden.

2.3 *Bouwregels voor woningen*

Voor het bouwen van woningen gelden, onverminderd het bepaalde in lid 2.1, de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij per bouwvlak maximaal één woning is toegestaan, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- d. de inhoud van het woning inclusief aan- en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 750 m³;
- e. de afstand van vrijstaande en aan één zijde aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, mag niet minder dan 2,5 m bedragen.

2.4 Bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken, waarbij aanbouwen, uitbouwen en overkappingen niet zijn toegestaan bij karakteristieke bouwwerken;
- b. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 m, onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m³;
- c. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 m loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m³;
- d. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 m achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd onverminderd het bepaalde wat betreft de max. omvang van 750 m³;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;
- f. bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het aanduidingsgebied.
- h. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 m bedragen;
- i. de zijdelingse afstand tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 m bedragen.
- j. de karakteristiek van karakteristieke bouwwerken mag niet worden aangetast.

2.5 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 m achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 m en daarvoor niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

2.6 Afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in:

- a. lid 2.3 indien de woning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' door een calamiteit teniet is gegaan en/of handhaving van het in lid 2.3 bepaalde, niet in redelijkheid kan worden gevergd van de eigenaar en/of gebruiker van de woning;
- b. lid 2.4 sub a voor het splitsen van een bestaande woning met inachtneming van de volgende regels:
 1. de uitwendige hoofdvorm van het betrokken gebouw, bepaald door de goothoogte, bouwhoogte, nokrichting, dakvorm, dakhelling, gevelindeling en grondoppervlakte blijft zoveel mogelijk gehandhaafd bij karakteristieke hoofdgebouwen;
 2. het aantal te splitsen eenheden van een gewoon hoofdgebouw, een woning zijnde, mag niet meer dan 4 bedragen en het aantal te splitsen eenheden van een karakteristiek hoofdgebouw, een woning zijnde, mag niet meer dan 2 bedragen;
 3. de inhoud van enige wooneenheid mag niet minder bedragen dan 120 m³;
 4. lid 2.5 sub g is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat voor de tekst 'het erf van de woning', de tekst 'het bouwperceel' moet worden gelezen;
- c. lid 2.4 sub a en b ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de woning met inachtneming van de volgende regels:
 1. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast op gronden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
 2. de goothoogte van de woning mag niet meer gaan bedragen dan 5,5 m, met dien verstande dat geen sprake mag zijn van een monument of karakteristiek bouwwerk;
- d. lid 2.5 sub f voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg mits de openheid van het landschap niet wordt aangetast;

- e. lid 2.5 sub g voor een grotere gezamenlijke oppervlakte dan 48 m² voor percelen die groter zijn dan 5.000 m², met inachtneming van de volgende regels:
1. afwijking kan worden verleend tot 5 m² per 0,1 hectare berekend over de eerste hectare, vermeerderd met 10 m² per hectare berekend over de volgende hectares;
 2. voor de berekening worden delen van 0,1 hectare of delen van een hectare naar boven toe op een geheel afgerond;
 3. afwijking mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van bijgebouwen voor hobbyboeren;
 4. voor de berekening van de oppervlakte worden gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden" samengeteld met gronden met de bestemming "Wonen" voor zover deze gronden direct aan elkaar grenzen en de agrarische gronden in eigendom zijn bij de aanvrager;
 5. de gezamenlijke oppervlakte van de met toepassing van deze afwijkingmogelijkheid op te richten bijgebouwen mag niet meer dan 100 m² bedragen;
- f. lid 2.5 sub g voor een grotere gezamenlijke oppervlakte dan 48 m² ter vervanging of vernieuwing van bestaande legale bijgebouwen, die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de in lid 2.5 onder b tot en met g genoemde maten overschrijdt, mits de afwijking niet wordt vergroot.

2.7 Specifieke gebruiksregels

2.7.1 Strijdig gebruik

Als strijdig gebruik wordt aangemerkt het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak.

2.7.2 Beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis

Een woning en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen op gronden als bedoeld lid 2.5 onder a mogen worden gebruikt voor beroeps- en bedrijfsuitoefening aan huis, mits:

- a. de gezamenlijke vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bruto vloeroppervlakte van de betreffende woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- b. het beroeps- en/of bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- c. het geen detailhandel of horeca betreft;
- d. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag plaatsvindt van goederen ten behoeve van het aan huis gebonden beroep en bedrijf;
- e. in de omgeving van de betreffende woning geen onevenredige vergroting van de verkeers- en parkeerdruk optreedt.

2.7.3 Afwijken van de gebruiksregels

In afwijking van lid 2.8 mag een paardenbak worden aangelegd onder de volgende voorwaarden:

- a. uitsluitend eigendomspercelen groter dan 5.000 m² komen voor deze afwijking in aanmerking;
- b. per perceel mag slechts één paardenbak worden aangelegd op gronden binnen het bestemmingsvlak en buiten het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m²;
- d. de paardenbak dient in het verlengde van de bestaande bebouwing te worden gesitueerd;
- e. lichtmasten mogen worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 m, mits zij niet leiden tot lichtoverlast;
- f. de paardenbak mag van een omheining worden voorzien waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 m.

2.7.4 Kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan landschappelijke en agrarische belangen, een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 2.1 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein bij woningen die op de verbeelding als 'Karakteristieke bouwwerken' zijn aangeduid, mits:

- a. het kleinschalig kampeerterrein uitsluitend wordt gebruikt gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
- b. het aantal standplaatsen niet meer bedraagt dan 20;
- c. een standplaats een minimum oppervlakte heeft van 120 m²;
- d. per standplaats maximaal één kampeermiddel en maximaal twee bijzettentjes worden geplaatst;
- e. per kleinschalig kampeerterrein niet meer dan zes standplaatsen worden ingenomen door demontabele verblijfsaccommodaties en niet meer dan één standplaats door een trekkershut;

- f. de oppervlakte van het kleinschalig kampeerterrein niet meer bedraagt dan 5.500 m²;
- g. het kleinschalig kampeerterrein is gelegen binnen het bouwvlak en, indien daar onvoldoende ruimte beschikbaar is, ten hoogste 1.500 m² op gronden buiten het bouwvlak, waarbij het aanvullende kampeerterrein zijdelings direct aansluit op de grens van het agrarisch bouwvlak;
- h. sanitaire en andere voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein uitsluitend worden gerealiseerd binnen bestaande gebouwen binnen het bestemmingsvlak;
- i. het inrichten of hebben van een kleinschalig kampeerterrein niet gepaard gaat met of gevolgd wordt door uitbreiding van het bouwvlak vanwege de oorspronkelijke bestemming;
- j. het kleinschalig kampeerterrein en de daarbij behorende parkeervoorzieningen beginnen achter de achtergevelrooilijn van de agrarische bedrijfswoning;
- k. de trekkershut zo dicht mogelijk tegen de bestaande op het perceel aanwezige bebouwing wordt gesitueerd;
- l. aanvrager beschikt over een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan ten behoeve van het kleinschalig kampeerterrein;
- m. gedurende de periode van 1 november tot en met 28 of 29 februari geen kampeermiddelen of demontabele verblijfsaccommodaties worden geplaatst.

2.7.5 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in lid 2.1 ten behoeve van een bed and breakfast, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

de bed and breakfast mag uitsluitend worden gerealiseerd in een woning die permanent is en blijft bewoond door de hoofdgebruiker van het perceel en/of in

- a. de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de bed and breakfast aan niet meer dan 8 personen gelijktijdig nachtverblijf verschaft;
- c. parkeren ten behoeve van de bed and breakfast plaats heeft op eigen terrein;
- d. indien de bed and breakfast (deels) wordt gerealiseerd in een bijgebouw, mag er geen onaanvaardbare verkeerssituatie optreden, waarbij niet alleen rekening
- e. wordt gehouden met parkeerplaatsen, maar ook met de capaciteit van de weg;
- f. het gebruik van de woning als bed and breakfast moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming;
- g. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen als bed and breakfast mag niet meer dan 70 m² bedragen mits wordt voldaan aan lid 2.5.

2.7.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Wonen" wijzigen in de bestemming "Tuin" voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van het van vorm veranderen van het bouwvlak van de aanliggende woning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming "Wonen" mag niet worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 3 Van toepassing zijnde bepalingen bestemmingsplan Buitengebied 2012

Het bepaalde in de volgende hoofdstukken en artikelen van het bestemmingsplan Buitengebied 2012 van de gemeente Beemster, is onverkort van toepassing op het Wijzigingsplan Midden-weg 97a 2013:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Alle artikelen, met uitzondering van:

Artikel 1 Begrippen:

- 1.1. sub a: plan;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
Artikel 27 Waarde – Archeologie;
Artikel 28 Waarde – Cultuurhistorie.

Hoofdstuk 3 Algemene regels
Alle artikelen;

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
Artikel 15 Overgangsrecht.

Hoofdstuk 4 Slotregels

Artikel 4 Slotregel

Deze regels en de hierbij behorende verbeelding, kunnen worden aangehaald onder de naam:
'Wijzigingsplan Middenweg 97a 2013' behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' van de gemeente Beemster.