

Nota / advies van: Patrick Monincx

Behandelende afdeling: Publiekszaken/ Vergunningen

Datum: 07-05-2015

TITEL: Maatwerk voor erkers/woninguitbreiding aan de voorzijde, die niet voldoen aan de regels uit het bestemmingsplan en de welstandsnota.


KORTE PROBLEEMSTELLING/ONDERWERP: In de afgelopen maanden zijn meerdere vooroverleggen aangevraagd naar de haalbaarheid tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een erker/woninguitbreiding aan de voorzijde van woningen die niet pasten binnen de regels uit het bestemmingsplan. Bijna alle bestemmingsplannen en de welstandsnota kennen voor het gehele dorp eenduidige regels met betrekking tot het bouwen van erkers. Echter niet iedere woning is hetzelfde en strikte toepassing van de regels leidt niet in alle gevallen tot een betere ruimtelijke kwaliteit dan wanneer soepeler met de regels zou zijn omgegaan. In het belang van de ruimtelijke kwaliteit wordt er bij de omgevingsvergunningaanvragen voor erkers/woninguitbreidingen aan de voorzijde dus meer maatwerk gevraagd en vraagt om een afwijkingsbeleid waarin staat beschreven onder welke voorwaarden er kan worden afgeweken van de algemeen geldende regels.

(i.v.m. B en W notulering zeer beknopt advies, voor uitgebreid advies z.o.z.)

SAMENVATTEND ADVIES:

Besluiten om:


- Bij aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van erkers/woninguitbreidingen aan de voorzijde van woningen af te wijken van de regels uit het bestemmingsplan met betrekking tot de breedte indien uit een advies van stichting Welstandszorg Noord-Holland blijkt dat het afwijken van de regels een betere ruimtelijke kwaliteit ten gevolg heeft dan het handhaven van de regels uit het bestemmingsplan.
- Conform de Inspraakverordening geen inspraak te verlenen ten aanzien van onderhavig beleid vanwege het belang van spoedeisende uitvoering ervan.
- Het beleid wordt gepubliceerd en voor een ieder ter inzage gelegd gedurende zes weken.




Behandeling in de gemeenteraad: nee		Datum:	
Bespoken in Commissie: nee		Paraaf afd.hoofd: 	
Voorlichting: nee	Bespoken GO/OR: nee	Openbaar: ja	
Advies secretaris:			

Vragen/opmerkingen portefeuillehouder:

Besproken met wethouder Schouten. Wethouder akkoord.

Conceptbrief samenstellen i.o.v. portefeuillehouder: nee

	Akkoord	Bespoken
Burgemeester		
Secretaris		

	Wethouder Spaanderman		
✓	Wethouder Schouten		
	Wethouder Tromp		

Besluit van B&W d.d.: 04 juni 2015

Nummer: B2015.0519

Het college besluit:

- a. Overeenkomstig de gedane voorstellen;
- b. De raad in kennis te stellen van dit besluit.

Persbericht:

ADVIES BEHANDELENDE AFDELING:

Aanleiding:

In de afgelopen maanden zijn meerdere vooroverleggen aangevraagd naar de haalbaarheid tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een erker/woninguitbreiding aan de voorzijde van woningen. Voorbeelden hiervan zijn de in de Kleis gelegen woningen aan De Spin 54 en De Waterdief 76.

Bestemmingsplan:

De gronden waarop beide woningen zijn gelegen vallen onder het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Wonen Zuid" waarin de gronden waarop de erkers/woninguitbreidingen zijn geprojecteerd, de in artikel 11 beschreven bestemming "Tuin" hebben. In artikel 11 staat dat op gronden met de bestemming "Tuin" mag worden gebouwd en de volgende regels gelden:

- a. op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is de bouw van bijbehorende bouwwerken aan het hoofdgebouw toegestaan, waarbij geldt dat:
 1. de breedte van het bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan 2/3 deel van de oorspronkelijke voorgevel van de woning waaraan wordt gebouwd;
 2. de goothoogte van het bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag vermeerderd met 0,3 m, van de woning waaraan wordt gebouwd;
 3. de hellingshoek van het bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan het hoofdgebouw;
 4. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan 4 m;
 5. de diepte ten hoogste 1,25 m bedraagt;
 6. de breedte van een uitbouw van het voorportaal niet meer bedraagt dan 1/3 deel van de voorgevel van de woning waaraan wordt gebouwd;
 7. de diepte van een uitbouw van het voorportaal niet meer bedraagt dan 0,6 m;
- c. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 1m;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 1' bedraagt de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 8 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' bijbehorende bouwwerken toegestaan, waarbij geldt dat:
 1. de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3 m;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.

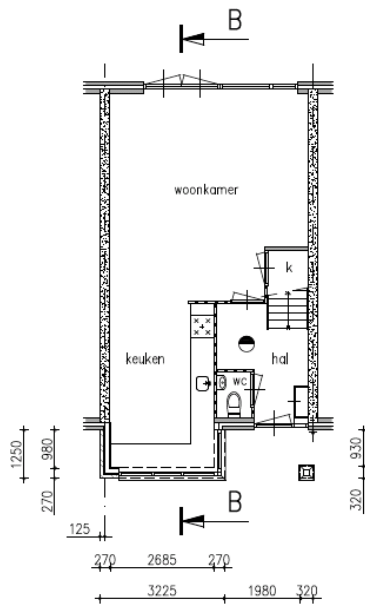
De regels onder b. zijn de regels die toestaan dat er onder voorwaarden een uitbreiding van de woning aan de voorzijde mag worden gerealiseerd. Dezelfde regels zijn terug te vinden in de bestemmingsplannen "Wonen Noord en Centrum" en "Haven- en bedrijventerrein 2011, 1^e herziening" en gelden dus alleen niet voor het buitengebied van Uitgeest.

2/3 en 1/3 regeling:

1. Vooral de regel dat de breedte van een bijbehorend bouwwerk aan de voorzijde maximaal $\frac{2}{3}$ van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel mag bedragen zorgt in de praktijk soms voor problemen. Onderstaand een afbeelding van erkers waarop de regels uit het bestemmingsplan zijn gebaseerd en die onder andere bij de welstandscommissie bekend staan als een erker naar “Uitgeester model”



Strikte toepassing van de regels komt echter in botsing met redelijke eisen van welstand op het moment dat iemand bijvoorbeeld een erker wil bouwen die minder dan $\frac{2}{3}$ van de breedte van voorgevel bedraagt maar ook een overkapping boven de entree wil plaatsen.



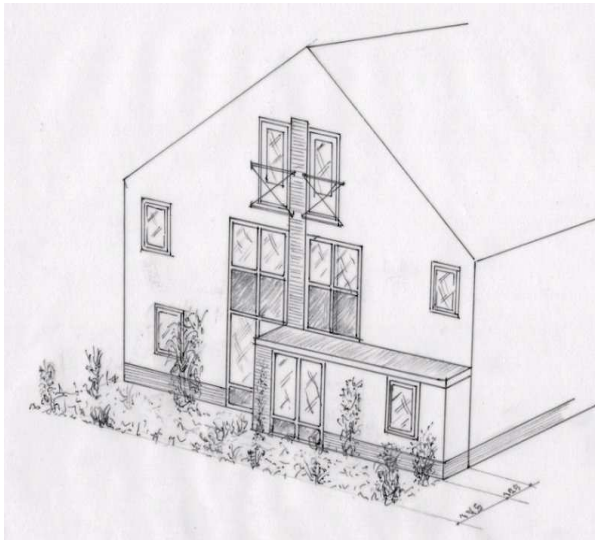
BEGANE GROND
- nieuw -



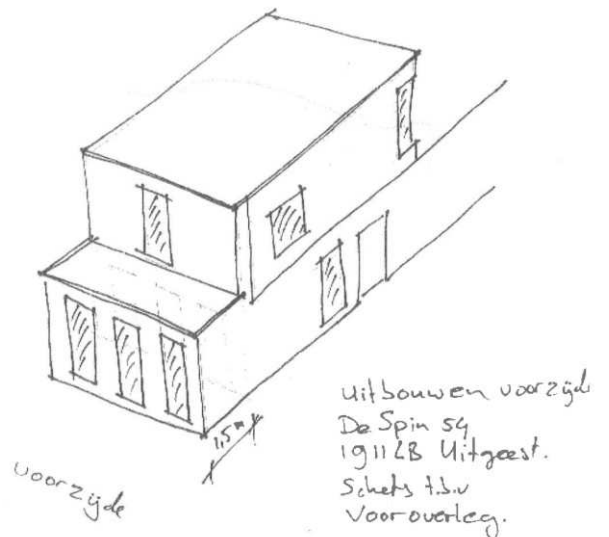
OV 2015-049, De Sluiswachter 8

In het getoonde voorbeeld is het begrijpelijk dat de aanvrager niet ten volle gebruik zal maken van de 2/3 regeling omdat hij niet zijn toilet ook naar voren wil uitbreiden. Het is vervolgens echter niet toegestaan om de overkapping boven de entree langer te maken dan de maximaal voorgeschreven 1/3 van de breedte van de voorgevel. Indien de aanvrager zich strikt zou houden aan de regels uit het bestemmingsplan en de welstandsmota zou dus een beeld ontstaan dat tussen de erker en de overkapping boven de entree een gat zou ontstaan. Dit is architectonisch natuurlijk minder wenselijk dan dat de erker en de overkapping boven de entree samen één geheel vormen. In dergelijke gevallen wordt voorgesteld om redelijke eisen van welstand te prefereren boven de regels uit het bestemmingsplan hetgeen wordt onderbouwd door een doorslaggevend advies van de welstandscommissie.

2. Een ander voorbeeld is het geval dat een woning de entree niet aan de voorkant maar aan de zijkant van de woning heeft. De regels uit het bestemmingsplan schrijven niet voor of de 2/3 van de breedte van de gevel aan de linker- of rechterkant van de woning moet worden gesitueerd. Dit kan tot gevolg hebben dat er tussen geschakelde woningen gaten komen in de bebouwing terwijl het vanuit welstandelijk oogpunt wenselijker is dat ze bijvoorbeeld een geheel vormen.



OV2015-051, De Waterdief 76



OV2015-042, De Spin 54

In dergelijke gevallen wordt voorgesteld om redelijke eisen van welstand te prefereren boven de regels uit het bestemmingsplan hetgeen wordt onderbouwd door een doorslaggevend advies van de welstandscommissie.

3. Tot slot zijn er de voorbeelden dat er in een wijk of straat al erkers/uitbouwen aan de voorzijde zijn vergund die breder zijn dan de huidige regels toestaan. De regels met betrekking tot bijbehorende bouwwerken aan de voorzijde van woningen zijn opgenomen in de verschillende bestemmingsplannen om de vergunningverlening voor deze bouwwerken makkelijker te maken en niet om de bouw mogelijkheden voor erkers te beperken ten opzichten van voorgaande bestemmingsplannen (onder het regime van de vorige bestemmingsplannen is telkens afgeweken van de regels om erkers mogelijk te maken). De regels die in de bestemmingsplannen zijn opgenomen zijn, als eerder aangegeven, gebaseerd op het "Uitgeester model". Ondanks dat de regels op vrijwel alle woningtypen toepasbaar zijn, betekent niet dat dit ook het beste is voor de ruimtelijke kwaliteit. Het kan dan ook zo zijn dat in straten of wijken waar in het verleden al bredere uitbouwen aan de voorzijde zijn verleend het de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt om de ze als precedenten te beschouwen en nieuwe aanvrager te verplichten aan te sluiten bij reeds bestaande architectuur. In dergelijke gevallen wordt voorgesteld om redelijke eisen van welstand te prefereren boven de regels uit het bestemmingsplan hetgeen wordt onderbouwd door een doorslaggevend advies van de welstandscommissie. Onderstaand enkel voorbeelden die overal in het dorp te vinden zijn:



Alle woningen aan De Hoop



De Waterdief 85



De Cnollebijter 47 en 49



De Spin 28

Overig

De overige regels met betrekking tot erkers/woninguitbreidingen aan de voorzijde (bijvoorbeeld een diepte van 1,25 meter of de maximale hoogte van 4 meter) staan verder niet ter discussie omdat hier zelden of nooit van wordt of is afgeweken. Daarnaast leidt het afwijken van deze regels zelden tot een verhoging van de ruimtelijke kwaliteit.

Strijdigheid met een bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders dient een aanvraag om omgevingsvergunning op basis van artikel 2.10 lid 1 onder c van de Wabo te weigeren indien een aangevraagde activiteit in strijd is met de regels uit een bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid 2 van de Wabo wordt een aanvraag om omgevingsvergunning die in strijd is met de regels uit een bestemmingsplan, mede behandeld als een verzoek om af te wijken van deze regels zijnde de activiteit “het gebruiken van bouwwerken of gronden in strijd met de regels uit een bestemmingsplan” als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo. De aanvraag kan slechts worden geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Het college van burgemeester en wethouders kan in afwijking van de regels uit het bestemmingsplan medewerking verlenen aan bijbehorende bouwwerken zoals erkers door toepassing te geven aan de in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2° van de Wabo opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor de gevallen opgenomen in artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht waarbij de aangevraagde activiteit niet in strijd mag zijn met een goede ruimtelijke ordening.

In artikel 4 lid 1 van bijlage II bij het Bor staat dat voor verlening van een omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2° van de Wabo wordt afgeweken van een bestemmingsplan, een bijbehorend bouwwerk binnen de bebouwde kom in aanmerking. Het aangevraagde behoort tot deze in artikel 4 lid 1 van bijlage 2 bij het Bor omschreven categorie zodat het college van burgemeester en wethouders voor erkers en uitbreidingen van woningen aan de voorzijde van de bovengenoemde bevoegdheid gebruik kan maken.

Welstandsadvies

De stichting Welstandszorg Noord-Holland heeft in overleg met de vakafdeling aangegeven dat de welstandsnota niet perse hoeft te worden aangepast om toch een positief advies te kunnen uitbrengen over een bouwplan die in strijd is met de toetsingscriteria voor kleine plannen zoals erkers omdat de algemene- en gebiedsgerichte toetsingscriteria voldoende mogelijkheden bieden om uit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit hier een zwaarder belang aan te hechten.

Vervolgprocedure

Conform het bepaalde in artikel 2, derde lid, aanhef en onder e, van de Inspraakverordening, wordt geadviseerd geen inspraak te verlenen ten aanzien van het onderhavige beleid. Gelet op de meerdere verzoeken die zijn gedaan om het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het plaatsen van een erker/woninguitbreiding

aan de voorzijde van woningen dient onderhavig beleid op korte termijn uitvoerbaar te zijn. Door deze spoedeisendheid kan inspraak niet worden afgewacht.

Indien u onderhavig beleid vaststelt, zal het gepubliceerd worden en voor een ieder ter inzage worden gelegd gedurende zes weken.

Financiële aspecten/risico's:

geen

Samengevat advies:

Besluiten om:

- Bij aanvragen om omgevingsvergunning voor het bouwen van erkers/woninguitbreidingen aan de voorzijde van woningen af te wijken van de regels uit het bestemmingsplan met betrekking tot de breedte indien uit een advies van stichting Welstandszorg Noord-Holland blijkt dat het afwijken van de regels een betere ruimtelijke kwaliteit ten gevolg heeft dan het handhaven van de regels uit het bestemmingsplan.
- Conform de Inspraakverordening geen inspraak te verlenen ten aanzien van onderhavig beleid vanwege het belang van spoedeisende uitvoering ervan.
- Het beleid wordt gepubliceerd en voor een ieder ter inzage gelegd gedurende zes weken.

PARAAF OF	PUBLIEKSZAKEN/ AKKOORD	FINANCIËN/ AKKOORD	STAFAFDELING / AKKOORD	
ADVIES MEDE-ADVISEUR				
INKOOP/ AKKOORD	VERZEKERINGEN / AKKOORD	RUIMTELIJK BEHEER/AKKOORD	RUIMTELIJKE ORDENING/AKKOORD	