

Een reguliere omgevingsvergunning te weigeren voor het project het uitvoeren van gevel- en kozijnwijzigingen, het uitbreiden van de 1e verdieping en het vergroten van de bestaande luifel, op het perceel Yellowstone 17, 1448XW Purmerend.

AANVULLENDE INFORMATIE

1. Beoordeling van het project
2. Inwerkingtreding beschikking
3. Rechtsbescherming

1. Beoordeling van het project

Op grond van artikel 2.4, lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) zijn wij bevoegd om op deze aanvraag te beslissen. Deze weigering is, gelet op het bepaalde in artikel 3.7 en 3.10 van de Wabo, voorbereid overeenkomstig de zogenoemde reguliere procedure van artikel 3.7 tot en met 3.9 van de Wabo.

Toetsing

Op basis van artikel 2.10, lid 1 van de Wabo is gebleken dat het bouwplan

- niet in overeenstemming is met redelijke eisen van welstand;
- niet in overeenstemming is met de voorschriften van het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Weidevenne 2012'.

Motivering

De welstandscommissie "Mooi Noord-Holland" heeft als volgt geadviseerd:

Het betreft een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van een uitbreiding van een woning op de eerste verdieping. Deze wordt uitgevoerd in metselwerk en voorzien van een zadeldak. Ter plaatse van de voorgevel wordt de bestaande gevelindeling gewijzigd, waarbij de bestaande panelen worden vervangen voor metselwerk en een dubbele deur. De rechterzijgevel wordt gestuukt.

Beoordelingskader:

De commissie heeft de aanvraag beoordeeld op grond van de gebiedsgerichte criteria uit de gemeentelijke welstandsnota, deelgebied Woongebied, een gebied met een gebalanceerd regieniveau.

Bevindingen commissie:

De commissie acht een dergelijke massa voor de uitbreiding voorstelbaar, mits uitgevoerd met plat afgewerkt dak en in dezelfde materialisering als de bestaande opbouw. De dakrand van het platte dak dient daarbij ruim onder de borstwering te blijven. Daarnaast adviseert de commissie in plaats van het

metselwerk de bestaande gevelpuien voort te zetten in de uitbreiding. Ook ter plaatse van het stucwerk gaat de voorkeur uit naar een invulling met puien als bestaand. De dubbele deur dient te worden voorzien van doorvalbeveiliging en de commissie adviseert daar een Frans balkon toe te passen. Indien de deuren worden geplaatst ten behoeve van een terras, dient deze volgens het bouwbesluit te worden voorzien van een balustrade. De commissie adviseert niet akkoord te gaan en het plan nader te overleggen. Zij ziet een aangepast plan met belangstelling tegemoet.

Niet akkoord, nader overleg

De aanvraag omgevingsvergunning is op basis van de opmerkingen van de commissie aangepast. De uitbreiding is voorzien van een plat dak en de bestaande gevelpuien zijn voortgezet in de uitbreiding. De dubbele deur ter plaatse van het dak is voorzien van doorvalbeveiliging.

Bevindingen commissie:

De commissie constateert dat er aan haar opmerkingen tegemoet is gekomen en spreekt van een verbetering van het plan. Wel zet zij vraagtekens bij de beëindiging van de opbouw. Deze stopt eerder dan de onderbouw. De commissie adviseert niet akkoord te gaan, tenzij de gevel van de opbouw in één lijn wordt gebracht met de onderbouw.

Gebiedsgerichte criteria

Niet akkoord, tenzij aan bovenstaande opmerking wordt voldaan

Het bouwplan is getoetst aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Het bouwplan ziet op de uitbreiding van een dakopbouw en de uitbreiding van een overkapping aan de zuidzijde van de woning op het perceel Yellowstone 17. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Weidevenne 2012' (hierna: het bestemmingsplan) en op de desbetreffende gronden rusten de bestemmingen 'Tuin – 1', 'Tuin – 2' en 'Wonen'. Bij de toetsing van het bouwplan is gebleken dat het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan.

Toetsing overkapping

De uitbreiding van de overkapping vindt plaats op gronden waar de bestemming 'Tuin – 1' op rust. Ingevolge artikel 13.2.1, onder a van de bestemmingsplanregels mogen op deze gronden uitsluitend erkers en erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd. Aangezien daar in het onderhavige bouwplan geen sprake van is, is het bouwplan in strijd met deze bestemmingsplanregel.

Toetsing dakopbouw

De uitbreiding van de dakopbouw vindt plaats op gronden waar de bestemmingen 'Tuin – 2' en 'Wonen' op rusten. Op grond van artikel 14.1 van de bestemmingsplanregels zijn gronden waar de bestemming 'Tuin – 2' op rust bestemd voor erven bij de op aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met de daarbij horende voorzieningen en erfbebouwing. Daarnaast mag een woning op grond van artikel 20.2.1, onder b van de bestemmingsplanregels alleen binnen het bouwvlak dat op de verbeelding van het bestemmingsplan is weergegeven worden gebouwd. Door de realisatie van de beoogde dakopbouw zal de woning (het hoofdgebouw) buiten het bouwvlak worden uitgebreid en gedeeltelijk worden gebouwd op gronden met de bestemming 'Tuin -2'. Het bouwplan is daarom ook in strijd met deze bestemmingsplanregels.

Nu het bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan hebben wij overwogen of het bouwplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Als er sprake is van een goede ruimtelijke ordening kunnen wij een omgevingsvergunning verlenen om te handelen in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Beoordeling verkapping

Aan de zuidzijde van de woning waar de overkapping is gerealiseerd heeft de woning een bijzondere vorm, omdat een deel van de woning is vormgegeven als een polygoon. Door de overkapping aan deze zijde van de woning te vergroten en gelijk te trekken met het polygoon gaat deze bijzondere verschijningsvorm van de woning deels verloren. Dit is naar ons oordeel onwenselijk.

Beoordeling dakopbouw

De woning op het perceel Yellowstone 17 bevindt zich op een hoekkavel, waarbij de voorkant en de lange zijde van de woning is gericht op een zijstraat. Door de beoogde opbouw zou de woning aan twee zijden een 'lange zijde' krijgen en zeer massaal ogen. De opbouw reikt daarbij bijna tot aan de erfgrens aan de oostzijde van het perceel Yellowstone 17. Hierdoor blijft er te weinig ruimte rondom de woning over. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt moet er voldoende ruimte rondom een gebouw met een dergelijke grote bouwmassa overblijven. Anders heeft dit tot gevolg dat het straatbeeld teveel wordt dichtgebouwd. Daarnaast komt de beoogde uitbreiding van de dakopbouw ook zeer dicht bij het balkon van de woning op het naastgelegen perceel Yellowstone 19. Hierdoor wordt het zicht vanaf dit balkon en het zonlicht op dit balkon weggenomen.

Vanuit ruimtelijk oogpunt achten wij de uitbreiding van de dakopbouw daarom te massaal. Het is niet wenselijk dat de beoogde uitbreiding van de woning zo dicht op de perceelsgrens wordt gerealiseerd.

Gelet op het bovenstaande hebben wij geconcludeerd dat het vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet wenselijk is om voor het onderhavige bouwplan van het bestemmingsplan af te wijken. Wij zijn daarom ook niet bereid om hiervoor een omgevingsvergunning te verlenen.

2. Inwerkingtreding beschikking

De beschikking treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking op www.overheid.nl (artikel 6.1, lid 1 van de Wabo) en is pas definitief als de termijn voor bezwaar en/of beroep is verstreken en er geen verzoek om voorlopige voorziening is gedaan.

3. Rechtsbescherming

NIET MEE EENS?

Bezwaar

Dan kunt u binnen zes weken na bekendmaking van het besluit een bezwaarschrift sturen naar burgemeester en wethouders van Purmerend. U moet het bezwaarschrift ondertekenen. Hierin staat ten minste:

- uw adres
- de datum
- een omschrijving van het besluit waartegen u bezwaar heeft
- waarom u bezwaar heeft

U kunt uw bezwaarschrift ook digitaal indienen via de website met behulp van uw DigiD. Ga naar www.purmerend.nl zoek op "bezwaar" en kijk onder het tabblad "aanvragen".