Molenlanden

Raadsinformatiebrief

Onderwerp	:	Beantwoording technische vragen CDA – Noordzijde 25 Oud-Alblas
Datum	:	5 april 2022
Zaaknummer	:	1129057
Portefeuillehouder	:	Arco Bikker
Behandelend ambtenaar	:	Joris Wijnakker

Beste meneer De Jong,

Op 4 april 2022 stelde u technische vragen over bestemmingsplan Noordzijde 25 Oud-Alblas. Via deze raadsinformatiebrief worden uw vragen beantwoord.

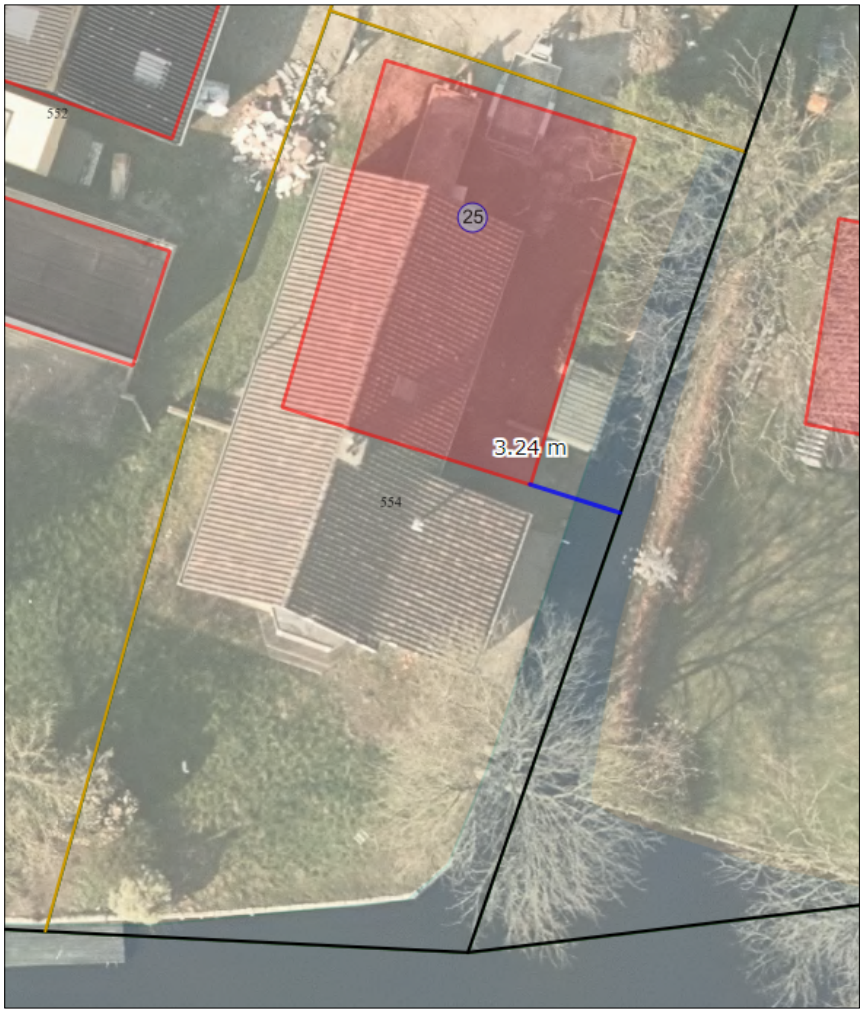
Vraag:
Aan de Raad wordt gevraagd om een nieuw bestemmingsplan op het adres Noordzijde 25 te Oud-Alblas vast te stellen. Tot het moment van vaststelling is het 'oude' bestemmingsplan Buitengebied Graafstroom (vastgesteld op 24-01-2010) vigerend. Op grond van dat bestemmingsplan is op Noordzijde 25 een bedrijfswoning toegestaan van maximaal 650 m3 en een afstand tot de perceelgrens van minimaal 5 meter. In het voorgestelde bestemmingsplan zijn 2 woningen toegestaan van maximaal 750 m3, die minimaal 2 meter van de perceelgrens moeten staan. Dit bestemmingsplan is nog niet door de Raad vastgesteld.
Enkele jaren geleden is een nieuwe woning op het perceel gebouwd ter vervanging van de bestaande bedrijfswoning. Deze woning heeft een inhoud van 750 m3 en staat op ca. 2 – 2,5 meter van de perceelgrens.

Wat (welk bestemmingsplan) legitimeerde het verlenen van een omgevingsvergunning door het college voor de woning die enkele jaren geleden aan Noordzijde 25 gebouwd werd?

Antwoord:
Op het moment van het verlenen van deze omgevingsvergunning (31 juli 2020) voor de nieuwbouw van de bedrijfswoning van Noordzijde 25 vigeert het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom' (vastgesteld 20 februari 2018). Op grond van artikel 4.2.5 van dit bestemmingsplan geldt een maximale inhoudsmaat voor bedrijfswoningen van 750 m3 en inderdaad een minimale afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens van 5 meter. Echter, artikel 4.2.6 van dit bestemmingsplan voegt hieraan toe dat voor bestaande bebouwing geldt dat voor zover de bestaande maatvoering of situering van deze bebouwing de gestelde minima of maxima al overschrijdt, de bestaande maatvoering of situering als maximum respectievelijk minimum geldt voor deze verschillende maten.

De oorspronkelijke bedrijfswoning stond al op dichter dan 5 meter van de zijdelingse bouwperceelgrens. Onderstaande luchtfoto is van 2020 toen deze oorspronkelijke bedrijfswoning er nog stond. Op de foto is ook de BAG-contour van de nieuwe in juli 2020 vergunde bedrijfswoning geprojecteerd. Dit laat zien dat deze nieuwe bedrijfswoning inderdaad op kortere afstand dan 5 meter is vergund, maar niet op kortere afstand dan de oorspronkelijke bedrijfswoning. De afstand daarvan tot de zijdelingse perceelgrens (circa 3 meter) werd op grond van artikel 4.2.6 van het vigerende bestemmingsplan leidend als toetsingskader voor de nieuwe bedrijfswoning.

Kortom: het bestemmingsplan 'Parapluherziening Buitengebied Graafstroom' heeft het verlenen van een omgevingsvergunning door het college voor de huidige woning aan Noordzijde 25 gelegitimeerd, op grond van de bouwregels in paragraaf 4.2 van de planregels met in het bijzonder artikel 4.2.6.



Luchtfoto 2020 locatie Noordzijde 25, Oud-Alblas inclusief BAG-contour nieuwe bedrijfswoning

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Molenlanden,

De secretaris,	De burgemeester,
Leon Anink	Theo Segers

CC: de leden van de gemeenteraad Molenlanden