

Datum : 11 april 2018
Kenmerk : DZ-VO-2018-001
Behandeld door :
Doorkiesnummer :
Bijlagen : 1
Uw brief van :
Uw kenmerk :
In uw antwoord graag datum en kenmerk vermelden.



Onderwerp: reactie op uw verzoek om vooroverleg

Geachte mevrouw ,

Op 16 januari jl. hebben wij u geïnformeerd over de behandeling van uw verzoek om vooroverleg. Uw verzoek gaat over het omzetten van een bijbehorend bouwwerk naar een hoofdgebouw op het adres Jaagweg 1 te Broek in Waterland. Tussentijds heeft u van ons via de mail nadere informatie ontvangen over het onderwerp 'generatiewonen' en heeft op 22 maart jl. een gesprek over uw verzoek met wethouder J. Kaars plaatsgevonden. In deze brief geven wij onze reactie op uw verzoek en onze redenen daarvoor.

Geen medewerking

Wij zijn niet bereid planologische medewerking te verlenen aan uw verzoek om vooroverleg, omdat dit niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan 'Broek in Waterland 2008', waarin de gronden de bestemming 'Woondoeleinden-categorie II' hebben.

Wij hebben ook de mogelijkheid van een afwijking van het bestemmingsplan overwogen. Deze overweging heeft niet geleid tot een positieve reactie op uw verzoek om vooroverleg. De overwegingen voor de afwijzing van uw verzoek om vooroverleg vindt u in de bijlage.

Volgens artikel 2.10 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) moet een aanvraag om omgevingsvergunning worden afgewezen als het in strijd is met het bestemmingsplan. Als u een aanvraag om omgevingsvergunning indient dat overeenkomt met dit verzoek om vooroverleg, dan wordt de aangevraagde omgevingsvergunning geweigerd.

Leges

De leges voor het behandelen van uw verzoek om vooroverleg bedragen € . Dit bedrag hebben wij u nog niet in rekening gebracht.

U ontvangt met betrekking tot deze kosten binnenkort een aanslagbiljet met een nota van ons. Als u het niet eens bent met de aanslag, dan kunt u een bezwaarschrift sturen aan de heffingsambtenaar van de gemeente Waterland, Postbus 1000, 1140 BA Monnickendam. Zorg er voor dat u het bezwaarschrift indient binnen zes weken na de dagtekening van de aanslag. Daarmee voorkomt u dat wij uw bezwaarschrift niet meer kunnen behandelen.

Bezwaar en beroep

Voor de goede orde wijzen wij u op het volgende. U heeft bij ons een verzoek om vooroverleg omgevingsvergunning ingediend. Een dergelijk verzoek staat gelijk aan een verzoek om informatie waartegen geen bezwaar of beroep mogelijk is. Als u een voor bezwaar of beroep vatbare beslissing wenst, kunt u een formele aanvraag om omgevingsvergunning bij ons indienen.

Vragen?

Heeft u vragen? Neem dan contact op met
bereikbaar op maandag tot en met vrijdag van 9:00 tot 12:30 uur.

Me
nar

wethouders,

hou

svesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu

Bijlage 1: Ruimtelijke overwegingen

Aanvraag: Verzoek om vooroverleg om een bijbehorend bouwwerk dat als mantelzorgwoning kan worden gebruikt aan te duiden als hoofdgebouw (tweede woning) op het perceel Jaagweg 1 te Broek in Waterland

Datum: 11 april 2018

Aan de ruimtelijke overwegingen waarom wij negatief tegenover dit verzoek staan liggen de volgende argumenten ten grondslag:

Argumenten

1. Het verzoek is in strijd met het vigerende bestemmingsplan

Het verzoek om het bijbehorend bouwwerk behorende bij het hoofdgebouw op het adres aan te wijzen als hoofdgebouw is in strijd met het vigerende bestemmingsplan Broek in Waterland 2008. Binnen het bouwperceel is 1 hoofdgebouw toegestaan, welke reeds aanwezig is. Een tweede hoofdgebouw is op basis van artikel 11, lid 3.1, onder 4 voorwaarden toegestaan. Het verzoek voldoet niet aan de voorwaarden genoemd in de leden a, b en d. Zo dient het perceel groter te zijn van 1.500m², terwijl kavel Jaagweg 1 768m² betreft. Een hoofdgebouw dient langs de bestaande voorgevelrooilijn gebouwd te worden (geen tweedelijs bebouwing toegestaan). In onderhavige verzoek zou sprake zijn van tweedelijs bebouwing. Het plan voorziet niet in extra parkeerplaatsen.

2. Het verzoek is in strijd met 2 toekomstige bestemmingsplannen

Anno 17 april 2018 zijn er twee ontwerpbestemmingsplannen in procedure gebracht die van toepassing zijn voor onderhavig perceel. Het betreft het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Broek in Waterland (actualisatieplan: bestemmingsplan Broek in Waterland 2018), alsmede het bestemmingsplan Waterland-Parapluplan 2018. Dit verzoek is ook met beide bestemmingsplannen in voorbereiding in strijd. De bebouwingsregels in het actualisatieplan zijn niet anders, tevens is het recent vastgestelde parkeerbeleid onderdeel van het Parapluplan. Wel maken beide plannen het zogenaamde 'generatiewonen' mogelijk, een verruiming van de gebruiksmogelijkheden van woningen, maar dan blijft er sprake van een bijbehorend bouwwerk en geen (tweede) hoofdgebouw.

3. Het verzoek kan niet voldoen aan goede ruimtelijke ordening

De provincie Noord-Holland heeft besloten de entree van het bestaande hoofdgebouw vanaf de N247 op te heffen. Bij het standhouden van dit besluit kan er in de directe nabijheid van het bestaande hoofdgebouw niet meer geparkeerd worden. Het is daarmee dan ook niet mogelijk extra parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren, conform het gemeentelijk parkeerbeleid, voor het gevraagde (tweede) hoofdgebouw.

Daarnaast is het bijbehorend bouwwerk direct gelegen naast de N247. Het wegverkeersgeluid van de N247 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde volgens de provinciale geluidskaart. Een hoofdgebouw zou moeten voldoen aan de grenswaarden vanuit de Wet Geluidhinder, dan wel dat er hoger waarden worden verleend (tot max 53dB) of 1 of meer dove gevels worden toegepast.

De huidige verleende omgevingsvergunning kan op basis van het bovenstaande niet voldoen aan de wettelijke eisen voor een zelfstandig hoofdgebouw.

4. Medewerking kan leiden tot ongewenste precedentwerking

Het bestemmingsplan Broek in Waterland 2008 en ook het nieuwe bestemmingsplan in voorbereiding voor de kern Broek in Waterland, bieden veel flexibiliteit ten aanzien van gebruik van bouwwerken (kleinschalig toeristisch overnachten, mantelzorg, generatiewonen) en bieden ook, onder voorwaarden, mogelijkheden voor een 2^{de} hoofdgebouw en soms zelf voor een totale herschikking van bebouwing op het erf. Onderhavig verzoek voldoet aan geen van deze flexibiliteitsbepalingen. Medewerking verlenen kan tot ongewenste precedentwerking leiden.

5. Een alternatief gebruik kan mogelijk zijn

In 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor een mantelzorgfunctie (geen zelfstandige woning) voor het bijbehorende bouwwerk. Daarnaast wordt middels het nieuwe bestemmingsplan voor de kern Broek in Waterland het generatiewonen planologisch mogelijk gemaakt voor onderhavig perceel. Indien kan worden voldaan aan de regels behorende bij het generatiewonen kan op deze wijze de bebouwing op het perceel Jaagweg 1 als zodanig worden gebruikt.