

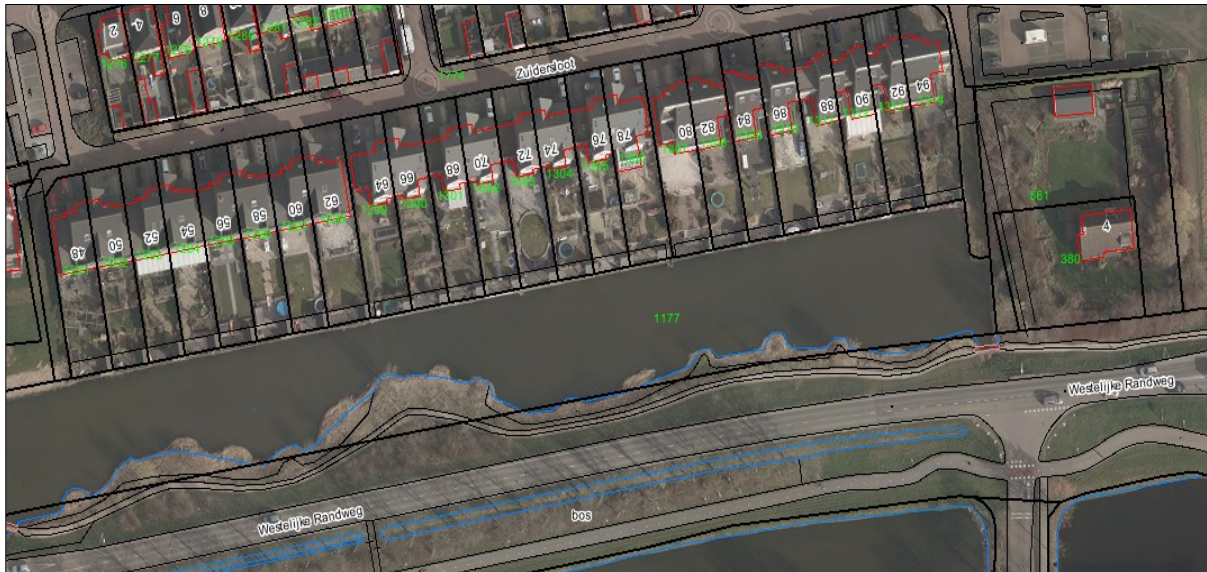
B i j l a g e 2 :

W i j z e v a n b e s t e m m e n

a c h t e r e r f g e b i e d

Z u i d e r s l o o t

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het achtererf van de percelen met huisnummers 48 t/m 94 aan de Zuidersloot in Broek op Langedijk weer. De achtererven zijn georiënteerd op de Westelijke Randweg.



Op grond van het geldende vrijstellingsverzoek Mayersloot-West II 2^e fase geldt voor de percelen langs de Zuidersloot 48 t/m 94 de woonbestemming. Binnen de woonbestemming zijn bouwvlakken opgenomen, met een diepte van 15 m. Op grond van bouwregels zijn hoofdgebouwen en bijgebouwen uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak. In de zone van beperkte omvang langs het water mag per bouwperceel een bijgebouw worden gebouwd, met een oppervlakte van ten hoogste 10 m² en een goothoogte van ten hoogste 3 m.

Door de woonbestemming op te nemen voor de achtererven aan de Zuidersloot gaan de algemene regels gelden voor het bouwen van aan- of uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak. Gezien de stedenbouwkundige opzet van de Zuidersloot en het feit dat de achtererven zijn gelegen in de zichtlijn vanaf de Westelijke Randweg kan ervoor worden gekozen om voor de achtererven een andere bestemming op te nemen, zodat het niet mogelijk is om aan- of uitbouwen en bijgebouwen op grond van de woonbestemming te bouwen.

Omgevingsvergunning vrij bouwen ex artikel 2 bijlage II Besluit omgevingsrecht (Bor) en de bestemming 'Tuin'

Op grond van bijlage II Bor mag op het achtererf omgevingsvergunning vrij worden gebouwd, mits sprake is van een "erf". Als erf wordt aangemerkt het al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden.

De definitie voor "erf" is afgeleid uit de jurisprudentie (zie ABRvS 15 september 1997, LJN: AA3601, AB 1998, 5). Uitgangspunt is dat het gehele perceel bij een hoofdgebouw in beginsel als erf kan worden aangemerkt. Echter uit de systematiek van een bestemmingsplan kan voortvloeien dat bepaalde verder van het hoofdgebouw af gelegen delen van een perceel niet als erf aangemerkt kunnen worden. Dit zal in beginsel uitsluitend het geval kunnen zijn bij percelen van een aanzienlijke omvang, veelal gelegen buiten de bebouwde kom. Bij dergelijke omvangrijke percelen geven bestemmingsplannen soms een regeling die het perceel onderverdeelt in een bestemming, waarbinnen het hoofdgebouw met bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen gebouwd kunnen worden en waar een verdere inrichting kan plaatsvinden als buitenruimte behorende bij het hoofdgebouw. In het overige verder afgelegen perceelgedeelte geldt in die systematiek een andere bestemming, ingevolge waarvan niet gebouwd mag worden en ook het aanbrengen van een normale bij een hoofdgebouw behorende buiteninrichting (bijvoorbeeld het aanleggen van terrasverhardingen, parkeerplaatsen, siertuin, vijverpartijen) is verboden of aan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder b, van de Wabo (de voormalige aanlegvergunning) onderworpen. Uitgaande van zo'n bestemmings-systematiek, kan gesteld worden dat deze laatstbedoelde delen van een perceel niet aangemerkt

kunnen worden als “erf” en er om die reden niet zonder omgevingsvergunning bijbehorende bouwwerken kunnen worden gebouwd.

De tuinbestemming die aan de achtererven van de Zuidersloot kan worden toegekend, heeft de intentie om op grond van het bestemmingsplan geen bouwwerken toe te staan. Het enkele feit dat een bepaalde bestemming het oprichten van bouwwerken niet toelaat, maakt nog niet dat de gronden niet kunnen worden aangemerkt als zijnde “erf”.

Rekening houdend met de geldende vrijstelling die slechts heel beperkte bouwmogelijkheden voor het bouwen buiten het bouwvlak biedt, wordt in het bestemmingsplan een tuinbestemming aan de achtererven langs de Zuidersloot 48 t/m/ 94 toegekend. Er mogen geen bouwwerken worden opgericht, op grond van de bestemmingsplanregeling. Wel zullen de bestaande bouwwerken zijn toegestaan. In het kader van bijlage II Bor worden de gronden, ondanks de tuinbestemming, wel aangemerkt als erf en daarmee als achtererfgebied. Er mag gebruik worden gemaakt van de omgevingsvergunningvrije bouwmogelijkheden van artikel 2 bijlage II Bor. Dit houdt onder meer in dat ten hoogste 30 m² aan bijbehorende bouwwerken tot een bouwhoogte van ten hoogste 3 m mogen worden gebouwd in het achtererfgebied. Ten aanzien van de geldende vrijstelling is geen sprake van een planologische achteruitgang. De diepte van de bouwvlakken is in overeenstemming is met de geldende vrijstelling. De afstand van de woningen tot zijdelingse perceelsgrens is conform de in de vrijstelling gehanteerde uitgangspunten. Het bouwvlak zal daarom strak langs de zijkanten van de hoofdgebouwen worden getrokken. De mogelijkheid van het omgevingsvergunningvrije bouwen op grond van het Bor is ruimer dan de geldende bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak op grond van de vrijstelling.