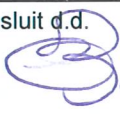


Onderwerp	W20180044 Aanvraag om omgevingsvergunning het bouwen van een woning op het perceel Floraweg 25 te Roelofarendsveen en toekennen nummeraanduiding
Datum	20 december 2018
Vorbereid door	L.C. Boogaard Cluster VTH
Portefeuillehouder	I.A.A. van der Meer
Financiële gevolgen / dekking	Er worden leges in rekening gebracht conform de legesverordening. Tevens is met de aanvrager een planschadeovereenkomst afgesloten.
Bijlage(n) met Corsanummers	1. toetsingskader (in advies) 2. haalbaarheidscheck (in advies) 3. collegebesluit van 11 september 2018 (18.21029) 4. omgevingsvergunning W20180044 5. ruimtelijke onderbouwing Floraweg 25 Roelofarendsveen 6. situatietekening
Openbaar	Ja
Gemeenteraad	Nee
Beslisapunten	1. Een positief definitief besluit nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning W20170044 voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan, ten behoeve van het bouwen van een woning op het perceel Floraweg 25 te Roelofarendsveen onder het stellen van diverse voorwaarden. 2. Aan de woning de nummeraanduiding Floraweg 25 te Roelofarendsveen toekennen.
Samenvatting	Er is een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woning op het perceel Floraweg 25 te Roelofarendsveen. Het college wordt voorgesteld een positief definitief besluit te nemen en een nummeraanduiding aan de woning toe te kennen.

	conform advies	bespreken	opmerkingen
K.M. van der Velde-Menting			
F.M. Schoonderwoerd			
P.C. van der Wereld-Verkerk			
Y. Peters-Adrian			
I.A.A. van der Meer			
M.E. Spreij			
Besluit d.d.  d.d. 20-12-18			

Inleiding

Op 9 maart 2018 is een omgevingsvergunning aangevraagd voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan, ten behoeve van het (her)bouwen van een woning op het perceel Floraweg 25 te Roelofarendsveen (toekomstige nummeraanduiding). Het perceel is kadastraal bekend als Alkemade, sectie K, nummers 83 en 84.

Op 11 september 2018 heeft uw college een positief ontwerpbesluit genomen. De aanvraag en de bijbehorende stukken hebben van 20 september t/m 31 oktober 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Thans kan daarom worden overgegaan tot het nemen van het definitieve besluit. De aanvrager heeft echter gemeend diverse veranderingen aan de woning te moeten doorvoeren met betrekking tot goothoogte, bouwhoogte en dakhelling.

Wat willen we bereiken

Een duurzame en toekomstbestendige invulling geven aan deze gronden.

Onderbouwing

Vanwege de in de aanvraag doorgevoerde veranderingen heeft een nieuwe beoordeling plaatsgevonden.

Argumenten pro

- De aanvraag voldoet aan de uitgangspunten van de besluitvorming inzake het principeverzoek V20170051.
- De aanvraag betreft een vervangende woning.
- Het bouwplan past als zodanig binnen de bestemming Wonen.
- De aanvraag past binnen het gemeentelijke Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening.
- Er wordt voldaan aan de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.
- Er is een positief stedenbouwkundig advies.
- Er is een positief advies van de Omgevingsdienst West-Holland.
- De haalbaarheidscheck is positief.

Argumenten contra

- Het bouwplan past niet binnen het bestemmingsplan omdat het een burgerwoning binnen de bestemming Agrarisch - Glastuinbouwgebied betreft en vanwege de afstand tot een nabijgelegen glastuinbouwbedrijf. Hierdoor is een uitgebreide planologische afwijking nodig.
- Het bouwplan past niet binnen de bestemming Wonen vanwege het overschrijden van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Hierin kan worden voorzien door een reguliere buitenplanse afwijking, met name vanwege het positieve advies van de medewerkers stedenbouw.

Alternatieven

Voor een beoordeling van een alternatief is geen aanleiding en geen mogelijkheid. Ingevolge het limitatieve toetsingskader in de Wabo moet de aanvraag worden beoordeeld zoals deze is ingediend.

Keuzes / afwegingen / belangen

De keuzevrijheid bij deze aanvraag is, gelet op de inhoud en de activiteit, beperkt: hierbij geldt het limitatieve toetsingskader van de Wabo. Een afweging van belangen vindt slechts plaats voor zover dit noodzakelijk is vanwege het afwijken van de regels van het bestemmingsplan en er dus getoetst moet worden aan het Afwijkingenbeleid.

Uitvoering

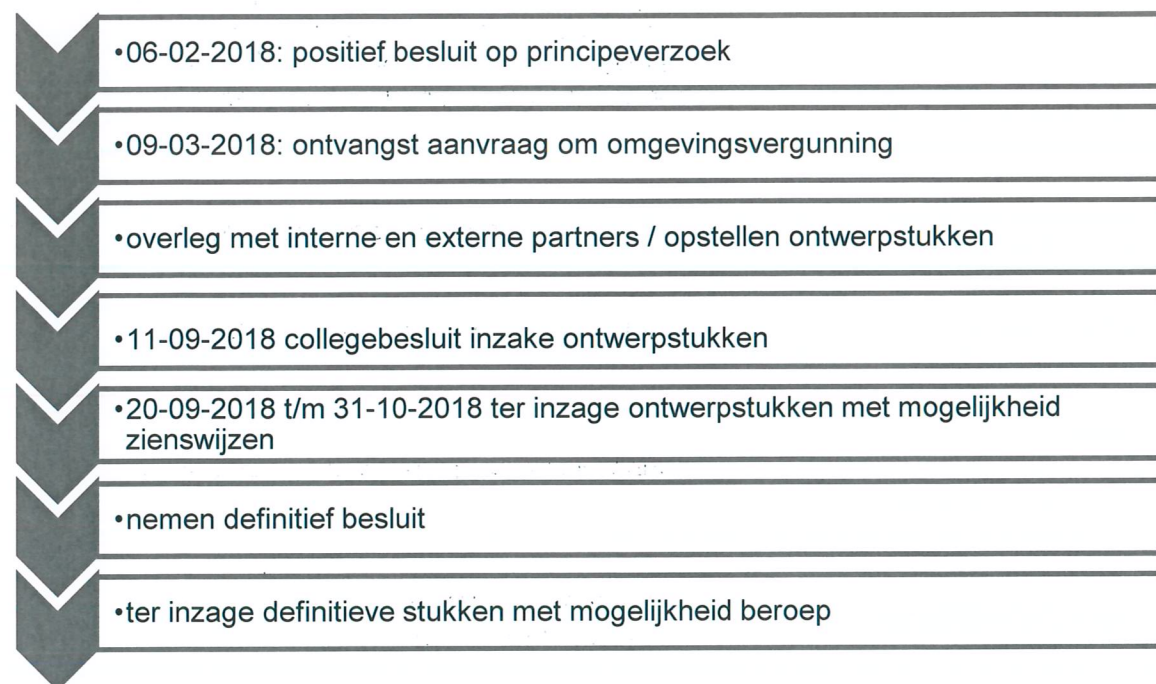
Kosten

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag voor omgevingsvergunning zijn leges verschuldigd. Deze zijn inmiddels bij de aanvrager in rekening gebracht. De kosten voor het realiseren van de ontwikkeling zijn voor rekening van de aanvrager. Met de aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.

Participatie en tijdlijn

Op 11 september 2018 heeft uw college een positief ontwerpbesluit genomen. De aanvraag en de bijbehorende stukken hebben van 20 september t/m 31 oktober 2018 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Thans kan daarom worden overgegaan tot het nemen van het definitieve besluit.

Dit besluit wordt wederom gepubliceerd en voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden aangetekend bij de rechtbank.



Risico's

De financiële risico's worden afgedekt in de afgesloten planschadeovereenkomst. Aan dit voorstel zijn voor de gemeente geen overige risico's verbonden.

Duurzaamheid

Er moet gebouwd worden conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit. Het plan draagt bij aan een duurzame invulling en gebruik van het perceel.

Communicatie

Doelgroep	Boodschap	Middel	Planning
aanvrager	Ter inzage definitieve besluit	schriftelijk	z.s.m. na het nemen van het besluit
een ieder	Ter inzage definitieve besluit	publicatie in het Gemeentebblad	z.s.m. na het nemen van het besluit
Overleginstanties 6.18 Bor (ODWH, HHR en PZH)	Ter inzage definitieve besluit	e-mail / e-formulier	z.s.m. na het nemen van het besluit
Cluster Gegevensbeheer	Besluit college, toekennen nummeraanduiding	e-mail	z.s.m. na het nemen van het besluit

Ondernemingsraad

De ondernemingsraad hoeft niet betrokken te worden.

Integraliteit

Dit advies is opgesteld door de bouwplantoetsers en de medewerkers omgevingszaken. Intern is advies ingewonnen bij het cluster Gegevensbeheer, het cluster Juridische Zaken en de medewerkers verkeer en vervoer, archeologie en stedenbouw. Extern is advies ingewonnen bij de Omgevingsdienst West-Holland.

Het advies is voorgelegd aan de teamleider Ruimte en Leefomgeving en de manager Ontwikkeling. Zij stemmen in met het advies. Verder is het advies afgestemd met de wethouder. Ook zij is akkoord.

Voorwaarden

Voorgesteld wordt om naast de standaardvoorwaarden diverse aanvullende voorwaarden aan de vergunning te verbinden. Deze hebben betrekking op het lozen van hemel- en afvalwater, het indienen van constructieve gegevens en de nummeraanduiding.

BIJLAGE 1 – Toetsingskader

Het oorspronkelijke advies is aangevuld voor zo ver dit van belang is vanwege de in de aanvraag doorgevoerde veranderingen aan de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling. Om die reden is het advies dat in de ontwerp-fase is uitgebracht, overgenomen voor zover er wijzigingen zijn opgetreden.

Bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg met de bestemmingen Agrarisch - Glastuinbouw en Wonen alsmede de Algemene bouwregels en Algemene afwijkingsregels.

bestemming Agrarisch - Glastuinbouw (artikel 3)

niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit

bestemming Wonen (artikel 7)

bestemmingsomschrijving

niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit

bouwregels hoofdgebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. De goot- c.q. bouwhoogte mag niet meer dan 6 respectievelijk 10 m zijn. De inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 650 m³ bedragen. Tot slot moet de afstand van een hoofdgebouw tot aan bedrijfsgebouwen, kassen en/of een waterbassin tenminste 25 m bedragen.

Het deel van de woning dat binnen de bestemming Wonen wordt gebouwd, valt binnen het bouwvlak. Het betreft één woning. De goot- c.q. bouwhoogte bedraagt 4,45 m resp. 8,8 m. De inhoud wordt 668 m³. Aan de goot- en bouwhoogte wordt voldaan; het volume wordt overschreden.

De afstand tot bedrijfsgebouwen etc. zou minimaal 25 m moeten bedragen. Hieraan wordt niet voldaan aangezien de afstand ±11 m bedraagt.

bouwregels bijbehorende bouwwerken

niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit

conclusie

Er wordt voldaan aan de bestemmingsomschrijving maar er wordt niet voldaan aan de bouwregels.

Algemene bouwregels (artikel 10)

niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit

Algemene afwijkingsregels (artikel 12)

Onder 12.1, sub a is een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen voor het afwijken van maten, waaronder percentages, met ten hoogste 10%.

Het nieuwe woningvolume van 668 m³ valt binnen de bandbreedte van het toepassingsbereik van deze planregel. Medewerking is in beginsel namelijk mogelijk tot een volume van 715 m³ (650 + 10%). Gesteld wordt dat de vergunning niet wordt verleend, indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken. Uit de verdere beoordeling, de haalbaarheidstoets en het positieve stedenbouwkundige advies blijkt dat hier geen sprake van is. Deze binnenplanse afwijkmogelijkheid is derhalve toepasbaar.

Afwijkmogelijkheden

- *Agrarisch - Glastuinbouw*: voor het bouwen van de burgerwoning op deze bestemming is binnenplannen geen afwijkmogelijkheid aanwezig. Ook buitenplannen zijn er geen mogelijkheden. Medewerking kan alleen worden verleend op basis van een uitgebreide planologische afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, sublid 3° Wabo.

- *Wonen*: voor het bouwen binnen de minimale afstand tot aan een bedrijfsgebouw, kas en/of een waterbassin is binnenplannen geen afwijkmogelijkheid aanwezig. Ook buitenplannen zijn er geen mogelijkheden. Medewerking kan alleen worden verleend op basis van een uitgebreide planologische afwijking ex artikel 2.12, eerste lid, sub a, sublid 3° Wabo.
- *Wonen*: voor het overschrijden van de maximale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is binnenplannen geen afwijkmogelijkheid aanwezig. Buitenplannen kan medewerking worden verleend op basis van artikel 2.12, eerste lid, sub a, sublid 2° Wabo juncto artikel 4, eerste lid van Bijlage II van het Bor: een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan buiten de bebouwde kom, waarbij de hoogte maximaal 5 m en de oppervlakte maximaal 150 m² is.
- *Wonen*: voor het overschrijden van het maximale woningvolume is binnenplannen een afwijkmogelijkheid aanwezig in artikel 12.1, sub b van het bestemmingsplan.

Procedure

Gezien de bovengenoemde afwijkmogelijkheden is er sprake van een uitgebreide procedure.

Afwijkingenbeleid ruimtelijke ordening

uitgebreid afwijken vanwege strijd met de bestemmingen Agrarisch - Glastuinbouw en Wonen
niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit

buitenplannen afwijken vanwege strijd met de bestemming Wonen

Zoals gezegd kent de Wabo de mogelijkheid om buitenplannen af te wijken van het geldende bestemmingsplan en past de onderhavige aanvraag binnen de reikwijdte van het Bor. De volgende vraag is dan: past deze afwijking in ons beleid?

algemene uitgangspunten

Onder de algemene uitgangspunten is geformuleerd dat gebruik moet worden gemaakt van een zo eenvoudig mogelijke afwijking. Hier is dat de voornoemde buitenplanse afwijking. Verder is aangegeven dat de aanvraag moet passen binnen de afwijkmogelijkheden van artikel 4, Bijlage II van het Bor: deze strijdigheid betreft een bouwwerk als bedoeld in artikel 4, eerste lid van deze bijlage.

Er mag er geen strijd zijn met de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van dit hoofdstuk. Het eerste algemene uitgangspunt betreft de algemene doelstellingen die hierboven zijn verwoord. De uitgangspunten 2, 4, 5 en 6 zijn hier niet aan de orde; uitgangspunt 3 betreft realisatie en/of toename van (bedrijfs)woningen en/of een uitbreiding daarvan en is hier als zodanig wel relevant, voor wat betreft de volgende punten:

- Het vergroten van woningen en de daarbij behorende bouwwerken en overkappingen is gemaximaliseerd tot 750 m³ per woning: de te bouwen woning heeft incl. de bijbehorende bouwwerken een inhoud van 899 m³, zodat het basisvolume wordt daarmee overschreden. Dat is evenwel verklaarbaar doordat het bestemmingsplan weliswaar een maximum woningvolume kent, maar de bijbehorende bouwwerken worden gemeten in oppervlakte in plaats van in volume. Hierdoor wordt het benoemde volume al snel overschreden.
- Met inachtneming van het hiervoor bepaalde dient bij bouwplannen aangesloten te worden bij de omgeving voor wat betreft zaken als goot- en nokhoogte en voorgevelrooilijn: daarvan is hier inderdaad sprake. De goothoogte en de bouwhoogte komen overeen met die van bijbehorende bouwwerken in de omgeving. Het bouwwerk blijft ruim achter de voorgevelrooilijn.

Er mag evenmin strijd zijn met de specifieke criteria van hoofdstuk 4: hiervoor wordt verwezen naar hetgeen hieronder ter zake is vermeld.

Ten slotte is de haalbaarheidstoets van belang: deze is uitgevoerd (zie Bijlage 2) en daarbij is niet gebleken van enige belemmering.

specifieke uitgangspunten

De diverse bijbehorende bouwwerken zijn gelegen in zowel het naar openbaar gebied gekeerde zijterfgebied (aan de noordzijde), het niet naar openbaar gebied gekeerde zijterfgebied (aan de zuidzijde) en het achterterfgebied (aan de oostzijde).

naar openbaar gebied gekeerde zijerfgebied
niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit

achtererfgebied en het niet naar openbaar gebied gekeerd zijerfgebied
niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit

binnenplans afwijken vanwege strijd met de bestemming Wonen

Zoals gezegd kennen de Wabo en het bestemmingsplan Geestweg en Floraweg de mogelijkheid om binnenplans af te wijken van dat bestemmingsplan en past de onderhavige aanvraag binnen de reikwijdte van de afwijkmogelijkheid. De volgende vraag is dan: past deze afwijking in ons beleid?

- algemene uitgangspunten

Onder de algemene uitgangspunten is geformuleerd dat het initiatief moet passen binnen de binnenplanse mogelijkheden, moet voldoen aan de daaraan verbonden voorwaarden in het bestemmingsplan en aan de van toepassing zijnde algemene uitgangspunten van hoofdstuk 3. Verder moet worden voldaan aan de haalbaarheidstoets van hoofdstuk 5.

Hierboven is omschreven dat het initiatief past binnen de betreffende mogelijkheden en voldoet aan de daaraan verbonden voorwaarden. De algemene uitgangspunten zijn hierboven bij 'buitenplans afwijken' beschreven, evenals het feit dat aan de haalbaarheidstoets wordt voldaan.

- specifieke beoordelingscriteria

Er bestaan geen specifieke beoordelingscriteria. Wel moet het initiatief voldoen aan de haalbaarheidstoets uit hoofdstuk 5, omdat daaruit moet volgen dat het initiatief niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Hierboven is omschreven dat aan een en ander wordt voldaan.

conclusie

Alles overwegende zijn wij van mening dat het verlenen van medewerking aan het bouwplan op grond van het Afwijkingenbeleid mogelijk is.

Nummeraanduiding / Straatnaamgeving (BAG)

In overleg met het Cluster Gegevensbeheer wordt voorgesteld om aan de te bouwen woning de nummeraanduiding Floraweg 25 te Roelofarendsveen toe te kennen.

BIJLAGE 2 – Haalbaarheidstoets (voor zover relevant en niet eerder genoemd)

Ruimtelijk

- Ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context

Er is een positief stedenbouwkundig advies. Op basis hiervan kan gesteld worden dat ruimtelijke samenhang en stedenbouwkundige/landschappelijke context niet nadelig worden beïnvloed.

- Groenvoorziening/speelgelegenheid

Er zijn geen groenvoorzieningen en/of speelgelegenheden in het geding.

- Monumenten en cultuurhistorische waarden

Er is geen sprake van een Rijks-, provinciaal of gemeentelijk monument. Het betreffende perceel ligt niet in een beschermd dorpsgezicht.

Functioneel

- Verkeersveiligheid • Bereikbaarheid

Beide worden niet beïnvloed aangezien het de vervanging van een woning betreft.

- Parkeren

Op eigen terrein wordt voorzien in twee parkeerplaatsen.

- Privacy

De afstand tot de zijerfgrens is voldoende.

- Bezonning

Gezien de situering en de hoogte ten opzichte van de omliggende bebouwing wordt de bezonning op de aangrenzende percelen niet negatief beïnvloed.

- Brandveiligheid

De brandpreventieve toets is geïntegreerd in de beoordeling van de voorschriften van het Bouwbesluit en de Bouwverordening.

Milieu

- Bedrijven en milieuzonering

De locatie is gelegen in het Glastuingebied. Op het naastgelegen perceel is een glastuinbouwbedrijf in werking. De afstand tot dat bedrijf wordt in de nieuwe situatie 9 m: minder dan de 10 m die de afstand zou mogen zijn op basis van de inschaling van de omgeving als gemengd gebied'. De ODWH heeft op 12-04-2018 een positief advies afgegeven over het bouwplan, aangezien er al een andere woning dicht bij het naastgelegen bedrijf staat en dat bedrijf door dit bouwplan dus niet (extra) wordt belemmerd.

- Duurzaamheid

Er moet gebouwd worden conform de duurzaamheidseisen uit het Bouwbesluit.

- Geurhinder • Geluidhinder • Flora en fauna • Externe veiligheid • Bodem

Voor zover aan de orde heeft de ODWH positief geadviseerd.

- Archeologie

Een archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

- Lichthinder

De nieuwe woningen ondervinden noch veroorzaken lichthinder.

Beleid

- Landelijk beleid • Provinciaal beleid

Gezien locatie en omvang van het bouwplan zijn deze aspecten niet aan de orde.

- Beleid hoogheemraadschap van Rijnland

Er wordt niet binnen 'Waterstaatsdoeleinden' gebouwd, zodat dit aspect niet aan de orde is.

- MRSV

Het bouwplan past binnen de richtlijnen van de MRSV.

Financieel

- Planschadeovereenkomst • Anterieure overeenkomst • Exploitatieplan

Met aanvrager is een planschadeovereenkomst afgesloten.

- Te verwachten hoge bijkomende kostenposten

Voor de gemeente zijn er geen hoge bijkomende kostenposten te verwachten.