



Gemeente
Woudenberg

Advies naar aanleiding van zaak

Besluitenregistratie:		Postregistratienummer : 03519401	
06	04	Datum inboeken :	
Openbaar	Nee	Internet	Nee
naar RAAD	Nee	OR	Nee
Communicatie	Nee	Europese regelgeving	Nee
via COMMISSIE	Nee		
Anders:			

Onderwerp : Principe verzoek: legalisatie bijgebouwen Stationsweg West 177

- Advies** :
1. De intentie uitspreken om onder voorwaarden de legalisatie van bijgebouwen aan de Stationsweg West 177 mogelijk te maken, doormiddel van compensatie op het recht op bijgebouwen tussen perceel A en B.
 2. Niet in te stemmen met de voorgestelde uitbreiding van de bijgebouwen met 10m2 op perceel A.

Datum	Ambtenaar	Afdeling	Pho	Griffier	Afdelings- hoofd
26-01-2020			D.P. De Kruif		

Additioneel Advies	Paraaf:
Beleid & Ontwikkeling	

	Conform advies	Bespreken	Datum	Opmerkingen
Burgemeester	TC		29/1	
Wethouder	Pdk		29/1	
Wethouder	MT		29/1	
Wethouder		AV	31/1	
Secretaris	SvdM		28-1	

Datum vergadering B&W: 9-2-2021

Agendapunt: NO1

Besluit:

Niet openbare besluitenlijst B&W 9 februari 2021

Akkoord met advies.

Retour naar afdeling op:

11 FEB. 2021

Ter archivering aangeboden op:

Inleiding

Op 6 november 2018 heeft de eigenaar (dhr. ██████) van het perceel aan de Stationsweg West 177 (perceel A) een vooraankondiging last onder dwangsom ontvangen wegens het geconstateerde teveel aan vierkante meters bijgebouwen op het perceel. Dhr. ██████ is nu voornemens over te gaan tot legalisatie van het teveel aan bijgebouwen. De oplossing voor legalisatie is gezocht in compensatie met een ander (eveneens in bezit van de familie zijnde) perceel (perceel B). Door hier het recht op bijgebouwen te beperken ontstaat ruimte voor de legalisatie van het teveel aan bijgebouwen op perceel A. Samengevat ziet het ingediende principeverzoek op de volgende punten:

- In stand houden van alle bestaande bijgebouwen op perceel Stationsweg West 177 (perceel A);
- Compensatie met perceel B (Zegheweg ongn.): 57m² bijgebouw- recht verplaatsen naar perceel A, een en ander zoals aangegeven in het terreinoverzicht (zie bijlage);
- Mogelijkheid voor uitbreiding van bijkeuken met 10m².

Om dit plan te realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Centrale vraag

1. Bent u bereid om als college de intentie uit te spreken om medewerking te verlenen aan het in stand houden van alle bestaande bijgebouwen op perceel Stationsweg West 177, waarbij de genoemde compensatie tussen perceel A en B zoals beschreven plaatsvindt?

2. Bent u bereid om als college u negatief uit te spreken over de medewerking voor de uitbreiding van de bijkeuken met 10m² op perceel A?

Beoogd resultaat (wat)

Het doel is om te komen tot legalisatie van de aanwezige bijgebouwen. Om dit te realiseren dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Kader

Bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg, structuurvisie 2020, Wet ruimtelijke ordening zijn van toepassing.

Argumenten

Bestaande situatie

Op het perceel is het bestemmingsplan Bebouwde Kom Woudenberg van toepassing. Op het perceel staat een totaal aan bijgebouwen van 191m². Het perceel heeft de enkelbestemming "Wonen". Ingevolge art. 21.2.2 onder a van het bestemmingsplan is er op het perceel 100m² aan bijgebouwen toegestaan. Op het perceel Stationsweg West 177 (perceel A, opp. 878m²) is op grond van het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) art. 2 lid 3 sub f onder 3 bijlage II Bor 147,8 m² aan vergunningvrije bouwwerken toegestaan. Er is daarmee een teveel aan 43m² aan bijgebouwen op het perceel aanwezig.

Compensatie met perceel B

Er is voorgesteld het teveel aan m² bijgebouwen te compenseren met de bouw mogelijkheden voor een nog nieuw te bouwen woning op het perceel Zegheweg ongn (kavel B). De gronden waarop deze kavel liggen zijn in eigendom van de familie, waardoor dit tot de mogelijkheden behoort. Om dit mogelijk te maken is er een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Inhoudelijke beoordeling

Wij adviseren in te stemmen met het eerste gedeelte van het principeverzoek (legalisatie en compensatie tussen perceel A en perceel B). De volgende motivering ligt hieraan ten grondslag.

- Het voorstel is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.
- Door de compensatie met de bouwmogelijkheden van perceel B wordt er in totaliteit niet meer bebouwing toegestaan dan gebruikelijk.
- Op perceel B blijft daarnaast een reële woonbestemming (met bijgebouwen) over.
- Het slopen van het teveel aan bijgebouwen op perceel A is daarmee onevenredig aan de kosten die hiervoor gemaakt moeten worden, nu de familie het op eigen grond kan oplossen.

Wij adviseren niet in te stemmen met de uitbreiding (10m²) van de keuken. De volgende motivering ligt hieraan ten grondslag.

- Medewerking aan de uitbreiding van de bebouwing met 10m² (bijkeuken) op perceel A staat niet in verhouding tot de reeds aanwezige overschrijding van de doorgaans toegestane bouwmogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken en zorgt voor een grotere beperking van de bouwmogelijkheden op perceel B.

Voorwaarden medewerking

Om medewerking te kunnen verlenen aan het verzoek moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld (planherziening). Hierbij is het van belang dat de (vergunningvrije) bouwmogelijkheden geborgd zijn. Om dit te borgen worden de volgende voorwaarden gesteld:

- Alle eigenaren (perceel A, B en C) moeten het eens zijn over de herindeling van het terrein en de compensatie van 43m² aan bijgebouwen. Hiervoor dient een schriftelijk akkoord te worden overlegd.
- In de herziening van het bestemmingsplan moet er per perceel een nieuwe set aan regels komen met de bebouwingmogelijkheden. Dit houdt tevens in dat in het bestemmingsplan bepaald moet worden wat het erf en achtererf is bij de percelen.

Kortom het is een bijzondere constructie die hier gekozen wordt om illegaal te veel aanwezige bebouwing te legaliseren. Deze optie is alleen mogelijk omdat de achter nummer 177 gelegen grond met woonbestemming familie eigendom is en nog niet gerealiseerd is. Er blijft op perceel B een reële woonbestemming over, daarom stellen wij voor medewerking te verlenen aan deze oplossing.

Duurzaamheid

n.v.t.

Maatschappelijke participatie

Ingevolge de indieningsvereisten Ruimtelijke Plannen Woudenberg dient er een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken te worden voorgelegd.

Draagvlak

Dient te blijken uit de bestemmingsplanprocedure.

Financiële consequenties

Het kostenverhaal wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Aanpak/ uitvoering

Na uw instemming wordt de aanvrager op de hoogte gebracht middels bijgevoegde conceptbrief.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande adviseren wij om in principe in te stemmen met de legalisatie en compensatie mogelijkheden en niet in stemmen met de uitbreiding van 10m2.

Communicatie

Nvt.

Bijlagen

01. Principeverzoek
02. Terreinoverzicht aangepast
03. Brief beoordeling principeverzoek Stationsweg West 177