Preadvies Wabo Vergunningaanvraag

Algemeen	
Opgesteld door	
Datum	23-04-2020
Datum indiening	16-04-2020
Zaaknummer	WABO-2020-0106
OLO nummer	5099291
Aanvrager	Dorens Architects,
Plaatsaanduiding (adres)	Lijsbet Eelantsplein 13 te Weesp
Instandhoudingstermijn	Permanent
Bouwsom	€ 120.000,00
Bestemmingsplan	Stedelijk Gebied
Strijdigheid BP	In strijd met artikel 23.2.1 lid b, het aantal woningen neemt toe, waardoor er strijd ontstaat met de bestemmingsplanvoorschriften
Monument?	Nee
Voorbereidingsprocedure	reguliere procedure
Procedure RO	Artikel 4 lid 9 Bijlage II Bor

RO	
Kostenverhaal	n.v.t.
Vvgb gemeenteraad	n.v.t.
Hogere grenswaarde	n.v.t.
Ruimtelijke onderbouwing	n.v.t.

Omschrijving van de aanvraag

Het betreft hier een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het transformeren van woonzorgwoningen naar 9 woonstudio's op het perceel Lijsbet Eelantsplein 13 te Weesp.

Vergunningplichtige activiteiten

Activiteiten artikel 2.1 eerste lid, Wabo.
a. het bouwen van een bouwwerk;
c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het ruimtelijke kader;

Vigerende planologische regeling(en)

- Bestemmingsplan "Stedelijk Gebied" is vastgesteld op 28 mei 2015.
- Het bouwplan is gelegen op gronden die ingevolge de plankaart zijn aangewezen voor:
  De bestemming "Wonen" volgens artikel 23 van de planregels. De functie aanduiding "Zorgwoning".
- Maximum bebouwingspercentage %: nvt
- Maximum bouwhoogte m: nvt
- Maximum goothoogte m: nvt
- Bestemmingsplan regels:

Artikel 23 Wonen

- 23.1 Bestemmingsomschrijving
- 23.2 Bouwregels
- 23.3 Afwijken van de bouwregels
- 23.4 Specifieke gebruiksregels

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis gebonden beroep of bedrijf, zoals bepaald in lid 33.2;
b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen': tevens een molen;
c. ter plaatse van de aanduiding 'zorgwoning': tevens voor een zorgwoning en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen;
d. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk': tevens voor maatschappelijke voorzieningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor': tevens voor een kantoor;
f. ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening': tevens voor dienstverlening;
g. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': tevens voor een kantoor, dienstverlening of bedrijf tot en met categorie 2, zoals bepaald in Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
h. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang': tevens een onderdoorgang onder bovenliggende woningen door;
i. ter plaatse van de aanduiding 'garage': tevens garages ten behoeve van de nabijgelegen bestemmingen;
j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1': tevens parkeren op de begane grond;
k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - klein ambachtelijk bedrijf': een klein ambachtelijk bedrijf;
l. met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, verhardingen, erven, tuinen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

23.2 Bouwregels

Op of in de in lid 23.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, ten dienste van de in dat lid genoemde bestemming, met dien verstande dat:

23.2.1 Woningen

a. hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen een bouwvlak;
b. het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal woningen mag zijn, met dien verstande dat:
    1. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - molen' niet meer dan één per molen is;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen mag worden vermeerderd met het aangegeven aantal;
c. de aanduiding 'gemengd', zoals bedoeld in lid 23.1 onder g, is alleen van toepassing op de begane grondlaag;
d. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen binnen het bouwvlak niet meer dan de bestaande maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw op het bouwperceel mag zijn, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' de goot- en bouwhoogte mogen worden verhoogd tot de aangegeven maten;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - maximum bouwlagen 1' het aantal bouwlagen niet meer dan 1 mag zijn;
e. het aantal bouwlagen van de gebouwde parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' niet meer dan 1 mag zijn;

f. in afwijking van het bepaalde onder d zijn, uitsluitend ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dakopbouw' dakopbouwen toegestaan, met dien verstande dat:
    1. de bouwhoogte met maximaal 3,5 m mag worden overschreden;
    2. de naar de weg gekeerde zijde van de dakopbouw dient ten minste 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
    3. dakopbouwen dienen plat te worden afgedekt.

23.2.2 Erfbebouwing

a. een aan- en uitbouw, bijgebouw en overkapping op niet minder dan 3 m achter de voorgevel wordt gebouwd;
b. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen tot niet meer dan 3 m buiten het bouwvlak worden gebouwd;
c. het bij de woning aansluitende terrein mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd waarvan de oppervlakte voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gezamenlijk niet meer dan 30 m^2 mag zijn;
d. de bouwhoogte van een overkapping niet meer dan 3 m mag zijn;
e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw niet meer dan 3 m mag zijn;
f. de goothoogte van een aan- en uitbouw en een aangebouwd bijgebouw niet meer dan 0,25 meter boven de begane grondlaag van de woning waartegen wordt aangebouwd mag zijn, met een maximum van 4 m;
g. de bouwhoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouwen niet meer dan 5 m mag zijn;
h. op een bijgebouw geen dakkapellen toegestaan zijn.

23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag zijn dan:

a. 1 meter voor erfafscheidingen, gelegen voor de voorgevel;
b. 2 meter voor erfafscheidingen, gelegen achter de voorgevel;
c. 2,25 meter voor pergola's;
d. 5 meter voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.3 Afwijken van de bouwregels

23.3.1 Vergroten bouwvlak

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2 voor het vergroten van het bouwvlak met 3 meter bij woningen kleiner dan 45 m^2, onder de voorwaarden dat:

a. de vergroting bloksgewijs van gelijke type woningen plaatsvindt;
b. het bebouwingspercentage van het achtererfgebied na de vergroting niet meer is dan 50%.

23.3.2 Vergroten goot- en bouwhoogte

a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.1 onder c voor het vergroten van de goot- en/of de bouwhoogte door het toestaan van ten hoogste één extra bouwlaag dan wel een kap op de bestaande bebouwing, onder de voorwaarden dat:
    1. dit uitsluitend is toegestaan op de gronden met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2;
    2. onevenredige verstoring van het woon- en leefmilieu beperkt wordt.
b. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.1 onder c voor het vergroten van de goot- en/of bouwhoogte, onder de voorwaarden dat:

1. de maximale goothoogte over maximaal 1/3 van de breedte van een woning wordt overschreden, waarbij de bouwhoogte niet mag worden overschreden;
2. de maximale bouwhoogte over maximaal 1/3 van de breedte van de woning worden overschreden, waarbij de bouwhoogte met niet meer dan 2 meter mag worden vergroot.

23.3.3 Bouwen voor de voorgevel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.1 onder a, alsmede voor het bepaalde in 23.2.2 onder a voor het bouwen van een:

a. aan- en uitbouw aan (dan wel tot in het verlengde van) de voorgevel van een woning, en in voorkomende gevallen voor een bestaande aanbouw aan de woning aan de voorzijde dan wel op het zijerf, onder de voorwaarden dat de diepte van de aanbouw of uitbouw ten hoogste 2,50 meter bedraagt, mits de afstand van de aanbouw tot de bestemmingsgrens ten minste 1 meter bedraagt, en -indien reeds voor de voorgevel een vrijstaand bijgebouw aanwezig is, voor de naar de weg gekeerde bouwgrens over maximaal de breedte van dat bijgebouw;
b. bijgebouw voor (dan wel tot in het verlengde van) de voorgevel van een woning met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 8 m^2 per bijgebouw, mits onevenredige verstoring van het woon- en leefmilieu beperkt wordt;
c. carport voor de voorgevel van een woning mits:
    1. de carport aan de voorgevel wordt gebouwd, dan wel aan één zijde aan de zijgevel van een voor de voorgevel van de woning gebouwde aanbouw;
    2. de hoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
    3. de oppervlakte niet meer dan 20 m^2 mag bedragen.

23.3.4 Bebouwingspercentage

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.2.2 voor het vergroten van het bebouwingspercentage tot 100% bij achtererfgebieden kleiner dan 30 m^2, onder de voorwaarden dat onevenredige verstoring van het woon- en leefmilieu beperkt wordt.

23.4 Specifieke gebruiksregels

23.4.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning en/of aan huis gebonden beroep of bedrijf.

- Het bouwplan is in strijd met artikel 23.2.1 lid b van het vigerende bestemmingsplan, omdat het aantal woningen toenemen.

Er kan in afwijking van het bestemmingsplan een vergunning worden verleend krachtens een:
- Buitenplanse afwijking artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo (reguliere procedure).

Overige Planologische regeling(en) (in procedure / aanhoudingsplicht)
- Geen

Stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening
- Niet van toepassing, omdat het is geregeld in het vigerende bestemmingsplan.
- Geen strijd.

Welstandsaspecten
- Welstandsvrij gebied.

Monument / stadsgezicht

- Niet van toepassing.

Wet Bevordering Integriteitsbeoordelingen door het Openbaar Bestuur (Wet Bibob) / (art. 2.20 Wabo)

Art 2.1, lid 1 a Bouwen van een bouwwerk:

- Bibob-toets maakt geen onderdeel uit van de vergunningsprocedure.

Milieuaspecten

- Milieu is niet van toepassing.

Bodemtechnische aspecten

- Bodem is niet van toepassing.

Externe veiligheid

- Externe veiligheid is niet van toepassing.

Gebruiksfuncties volgens het Bouwbesluit 2012

- Het bouwplan bevat de volgende gebruiksfuncties volgens het Bouwbesluit:
  - woonfunctie

Opmerkingen

- Behandeling: ambtelijk
- Terinzage legging niet nodig

Conclusie

Vergunnen met toepassing van ontheffing

Omgevingsvergunning kan worden verleend met toepassing van de hiernavolgende ontheffing en na verdere bouwtechnische- en constructieve beoordeling:

- Buitenplanse afwijking, artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo

Bijlage adviseurs

Adviseurs / bestuursorganen		
Adviseur	**Opvragen**	**Opmerkingen**
BAG	n.v.t.	
Bouwtoezicht	n.v.t.	
Milieu	n.v.t.	
RO	n.v.t.	
Welstandscommissie	n.v.t.	
Brandweer	n.v.t.	
Constructeur	n.v.t.	
EPC	n.v.t.	
Bodem	n.v.t.	
Parkeren	n.v.t.	
Riolering	n.v.t.	
Bibob	n.v.t.	
Archeologie	n.v.t.	
Ecologie gemeente	n.v.t.	
Flora en fauna	n.v.t.	
Agrarische beoordelingscommissie	n.v.t.	
Hogere grenswaarde / geluid	n.v.t.	
Externe veiligheid	n.v.t.	
APV (kap / uitweg / …)	n.v.t.	
Waterschap	n.v.t.	
Grondbeheerder	n.v.t.	
Gemeente (art. 6.1 Bor)	n.v.t.	