

Toelichting bij aanvraag omgevingsvergunning bijgebouw Zandhuisweg 71A.

1.

*

De eigenaren van het perceel Zandhuisweg 71A te Hulshorst hebben, er van uitgaande dat dat vergunningsvrij kon, in het achtererfgebied behorende bij de woning, een bijgebouw gerealiseerd met een oppervlakte (op dit moment) van 94,7 m². Dit ter vervanging van een voorheen op dezelfde plaats aanwezig bijgebouw.

*

De bouw is nog niet geheel voltooid.

2.

*

Tijdens de bouw werd door de gemeente geconstateerd:

- dat een deel van het in aanbouw zijnde gebouw werd gerealiseerd op gronden met de bestemming Natuur-Landschap (bestemming uit Buitengebied 2019);
- en het gebouw hoger werd uitgevoerd dan 5 m1.

*

In dat verband werd er een bouwstop opgelegd.

*

Vervolgens werd er overleg gevoerd tussen de voornoemde eigenaren en de gemeente. Dat overleg resulteerde er in dat de oppervlakte van de bebouwing werd aangepast in die zin dat daar waar er was gebouwd op de bestemming Natuur-Landschap deze bebouwing werd verwijderd. Thans resteert een oppervlakte van 94,7 m². En daarnaast werd de nokhoogte aangepast zodanig dat deze, naar toen werd aangenomen, bleef binnen de begrenzing i.v.m. de mogelijkheid vergunningsvrij te bouwen.

3.

*

Echter, bij nameting door de gemeente bleek dat de nokhoogte 509,5 cm is.

*

Dat betekent dat:

- of de nok verder zal moeten zakken;
- of er alsnog een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd en zo mogelijk verleend.

*

Het aanpassen van de nokhoogte is feitelijk niet goed mogelijk (de bebouwing is voorzien van stalen spanten, verlaging van de nok is alleen mogelijk indien deze spanten worden vervangen door andere spanten. Dat

zou echter feitelijk betekenen dat het gehele gebouw dient te worden afgebroken en vervolgens opnieuw moet worden opgebouwd.

4.

*

Uitgaande van het thans geldende Omgevingsplan (plan Buitengebied 2023) kan er om een aantal redenen niet onmiddellijk een vergunning worden verleend:

- daaraan staat het bepaalde in art. 23.2.3.a.1 in de weg (afwijkende maatvoering; maximaal 40 m² aan bijbehorende bebouwing);
- en er wordt niet voldaan aan het bepaalde in art. 23.2.3.f (minimaal 3 m¹ uit de bouwperceelsgrens bouwen).

*

Van dat laatste kan via een omgevingsvergunning worden afgeweken mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

23.3.13 Afwijking afstand tot bouwperceelgrens

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 23.2.2 onder l en 23.2.3 onder f in die zin dat de afstand van een gebouw tot de bouwperceelgrens minder bedraagt dan 3 m, met dien verstande dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

- de voorgevel van het bijgebouw staat op ongeveer 60 m¹ van de straat en zou, indien het ca 9 cm lager werd uitgevoerd, geen probleem opleveren. Een aantasting van het straat- en bebouwingsbeeld is derhalve niet aan de orde. Laat staan dat er sprake zou zijn van een onevenredige aantasting;
- de aanwezigheid van het gewenste bijgebouw heeft ook geen relevante gevolgen voor de woonsituatie en/of de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Op het aangrenzende perceel is overigens pal naast het gewenste bijgebouw, een vlak op de perceelsgrens gesitueerd bijgebouw aanwezig.

*

Derhalve kan er gebruik worden gemaakt van de in planregel 23.3.13 geboden afwijkingsmogelijkheid.

*

Voor wat betreft de hoogte is relevant dat het vigerende Omgevingsplan de mogelijkheid biedt tot 3,5 m¹ (goot) en 6 m¹ (nok) te vergunnen. Daar voldoet de gewenste bebouwing aan. Alleen de maximaal mogelijke oppervlakte staat daaraan in de weg.

*

Qua oppervlakte zijn er, gelet op de omvang van het achtererfgebied (ruim 1.200 m²) en de oppervlakte van de bestaande bijbehorende bebouwing, nog voldoende mogelijkheden. Het handhaven van het in aanbouw zijnde bijgebouw betekent dat ook dan ruim binnen de vergunningsvrij te

realiseren maximale oppervlakte wordt gebleven.

*

Het college van b en w is bevoegd gebruik te maken van de haar toekomstige buitenplanse afwijkingsbevoegdheid. Als daar t.b.v. het gewenste bijgebouw gebruik van wordt gemaakt betekent dat dat er (in vergelijking met de vergunningsvrije mogelijkheden) een iets minder dan 10 cm 'te hoog' gebouw mogelijk wordt gemaakt.

In ruimtelijke zin kan worden gesteld dat dat geen relevant bezwaar zal zijn.

5.

Over een en ander heeft vooroverleg met de gemeente plaats gevonden. Dat heeft er in geresulteerd dat is meegedeeld dat een aanvraag omgevingsvergunning in positieve zin in overweging zal worden genomen. De eigenaar van het terrein is uitgenodigd een aanvraag omgevingsvergunning in te dienen.