

ADVIES BESTEMMINGSPLAN EN RO

Tussenlanen 1a, 2861 CA Bergambacht – CLO 19311265462

Voor: [redacted] Team VTH
Naam opsteller: [redacted] Team advies RO
Datum: 28 maart 2024 Advies RO (**Opmerkingen** [redacted])
Onderwerp: Het transformeren van een praktijkruimte naar 4 appartementen
Beleidsveld: Ruimtelijke ordening
Status: *Omgevingsvergunning*

1. Aanleiding

Aanvraag:
(Tekst)

Bestemmingsplantoets:

Op de locatie zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- “**Dorpsgebied**” vastgesteld op 25-10-2011
- “**Parapluplan Parkeren Krimpenerwaard**” vastgesteld op 29-1-2019

Aan het perceel zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

- ‘**Tuin**’ Artikel 17
- ‘**Wonen**’ Artikel 20
- ‘**Waarde-Archeologie**’ Artikel 22
- ‘**vrijwaringszone-molenbiotoop**’
- ‘**praktijkruimte**’
- ‘**specifieke vorm van waarde – a1**’

Het plan is in strijd met het bestemmingsplan op de volgende punten:

- **Artikel 17.1**, omdat het realiseren van parkeerplaatsen niet de bestemming groen past.
- **Artikel 20.2.1 onder b**, omdat het aantal woningen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van dit plan, mag niet worden vermeerderd. Het plan voorziet van extra 4 appartementen (woningen).
- **Artikel 20.2.1, onder d**, omdat het hoofdgebouw door woningsplitsing niet meer gezien kan worden als ‘vrijstaand’

Afwijkingsmogelijkheid:

Voor de strijdigheid van artikel 17.1 is er geen binnenplanse en buitenplanse afwijking mogelijk.

Met een binnenplanse afwijking kan voor de strijdigheid van artikel 20.2.1.b medewerking worden verleend met toepassing van artikel 20.3.2 van de geldende bestemmingsplan. (**Opmerking ND: niet correct. In artikel 20.3.2 staat duidelijk dat de afwijking geldt voor artikel 20.2.1, onder d, niet onder b).** Artikel 20.3.2: Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [20.2.1](#) onder d om afwijkende woningtypen toe te staan, met dien verstande dat uitsluitend van het type woningen kan worden afgeweken en dat wel voldaan wordt aan de genoemde maatvoeringen uit lid [20.2.1](#) onder d behorend bij de mogelijk te maken type woningen.

Verzoek aan RO:
Graag beoordelen of deze wenselijk is.

2. Overweging

Ruimtelijk relevante aspecten:

Op het plan zijn de volgende ruimtelijke aspecten van toepassing:

1. Beleid RO (omgevingsvisie, etc)

1. Beleid RO

Binnenplanse afwijking

Het bestemmingsplan biedt mogelijkheden om af te kunnen wijken in verband met de geconstateerde strijdigheden. Dit kan op basis van:

■ **Artikel 3.2.1 Aantal woningen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in lid 20.2.1, onder b om extra woningen toe te staan met dien verstande dat er op eigen terrein in parkeergelegenheid wordt voorzien aan de hand van de in het bestemmingsplan staande normering.

Toepassing: Akkoord. De verkeerskundige heeft een positief advies gegeven over de toe te passen parkeerplaatsen op eigen terrein. Daardoor kan toepassing gegeven worden aan dit artikel.

■ **Artikel 3.2.2 Type woningen**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken voor het bepaalde in lid 20.2.1, onder d om afwijkende woningtypen toe te staan, met dien verstande dat uitsluitend van het type woningen kan worden afwijken en dat wel voldaan wordt aan de genoemde maatvoeringen uit lid 20.2.1, onder d behorend bij de mogelijk te maken type woningen.

Toepassing: Akkoord. Het type woning verandert van 'vrijstaand' in 'gestapeld', doordat er twee appartementen op de verdiepingen worden gerealiseerd. Voor het type 'gestapeld' zijn geen maatvoeringen opgenomen in het bestemmingsplan. Maar het huidige bouwwerk verandert niet, waardoor hier hoe dan ook geen strijd is.

Kruimelgevallenbeleid

Aan de strijdigheid m.b.t. de uitbouw op de verdieping kan medewerking worden verleend op basis van het BOPA-beleid gemeente Krimpenerwaard, hoofdstuk 2 (Buitenplanse afwijkingsbevoegdheid Krimpenerwaard 2021). Hiervoor moet getoetst worden aan de algemene afwegingscriteria van het Kruimelgevallenbeleid, artikel 2.1.

Art. 2.1 Algemene afwegingscriteria - Akkoord

1. *Er dient voldaan te worden aan de geldende milieuwetgeving, waaronder de:*

☞ *Wet milieubeheer, in zoverre dat de activiteit na een beoogde functiewijziging niet voorkomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het besluit m.e.r.*

Niet van toepassing

2. *Er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van:*

☞ *Het woon- en leefklimaat, waaronder mede verstaan:*

- *Hinder;*

Toepassing: Akkoord. Opsplitsen van het pand in meerdere woningen zorgt niet voor onevenredige hinder in de omgeving op het gebied van geluid of geur. De huidige functie betreft een woning. De nieuwe functie is nog steeds woning. Dit is aanvaardbaar omdat het in een overwegend woongebied ligt.

- *Bezonning;*

Toepassing: Akkoord. Er worden alleen bouwkundige werkzaamheden aan de binnenkant uitgevoerd. Het exterieur blijft zoals het nu is, waardoor het volume of de positie op het perceel niet verandert. Dit heeft dus geen gevolgen voor de bezonning.

- *Privacy;*

Toepassing: Akkoord. Bestaande raamopeningen veranderen niet. Vanuit de woning is er geen direct zicht op het perceel van omwonenden. Wel zijn de tuinen in de huidige

- situatie met elkaar verbonden. Er lijkt hierdoor een soort gemeenschappelijk erf te zijn. Hoeveel invloed dit heeft op de privacy is moeilijk in te schatten.
- *Gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;*
Toepassing: Akkoord. Het plan belemmert geen gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
 - ⊞ *Het straat en bebouwingsbeeld ofwel de specifieke stedenbouwkundige context – in het verlengde daarvan dient voldaan te worden aan redelijke eisen van welstand;*
Niet van toepassing: Het gebouw wordt alleen inpandig verbouwd.
 - ⊞ *Monumentale en/of cultuurhistorische waarden;*
Niet van toepassing
 - ⊞ *Landschappelijke en/of natuurlijke waarden;*
Niet van toepassing
 - ⊞ *De beleving van groen- en waterstructuren;*
Niet van toepassing
 - ⊞ *De verkeersveiligheid;*
Toepassing: Akkoord. Het plan is beoordeeld door de verkeerskundige van team AOR. Deze heeft positief geadviseerd op het plan.
3. *Er wordt – voor zover van toepassing – tegemoetgekomen aan gemeentelijke ambities en beleidsuitgangspunten op het gebied van:*
- ⊞ *Duurzaamheid*
 - ⊞ *Gezondheid*
 - ⊞ *Klimaatadaptatie*
Niet van toepassing
4. *Er dient voldaan te worden aan de behoefte aan parkeergelegenheid conform het op dat moment geldende parkeerbeleid. Indien van toepassing dient daarnaast voldaan te worden aan voldoende gelegenheid voor laden en lossen;*
Toepassing: Akkoord. Het plan is beoordeeld door de verkeerskundige van team AOR. Deze heeft positief geadviseerd op het plan.
5. *Er dient voldaan te worden aan overige, voor een concrete situatie van toepassing zijnde, beleidsuitgangspunten, die in vooroverleg met de gemeente kenbaar worden gemaakt. Hierbij kan gedacht worden aan een visie, masterplan of programma voor het betreffende gebied / initiatief;*
Niet van toepassing
6. *Er dient aangetoond te worden dat er afdoende overleg met de omgeving heeft plaatsgevonden conform het participatiebeleid Krimpenerwaard 2021 of diens rechtsopvolger.*
Toepassing: Akkoord. Volgens de ruimtelijke motivering is er geparticipeerd en zijn de omwonenden positief over het plan.

Conclusie beoordeling algemene afwegingscriteria

Aan de hand van de algemene afwegingscriteria is beoordeeld dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat.

Opmerking: Volgens Verstoep is de omgeving positief over het plan. De gemeente heeft echter vernomen dat dit niet zo is. In de buurt heerst onrust over dit plan, en zijn ze voornemens om bezwaar te maken tegen een positief besluit. Op ruimtelijke gronden zijn er echter geen redenen om geen medewerking te verlenen aan het plan. Het huidige pand wordt niet groter, het gebruik blijft (qua functie) hetzelfde en parkeren wordt op eigen terrein opgelost.

Art. 2.2.9 Specifieke voorwaarden bouwwerken geen gebouw zijnde - Akkoord

In artikel 2.2.9 van het Kruimelgevallenbeleid worden de specifieke criteria genoemd voor het gebruik van bouwwerken.

Aandachtspunten die hierin genoemd worden zijn: M.e.r.-beoordelingsplicht, Wet geluidshinder, ladder voor duurzame verstedelijking en provinciaal beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen neemt het Rijk enkel nog een 'ladder voor duurzame verstedelijking' op. Doel van de ladder is en blijft een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de fysieke ruimte.

Bij toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' dient antwoord gegeven te worden op een aantal vragen.

Indien een vraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een vraag niet positief kan worden beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

De eerste vraag (Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling) kan met Nee worden beantwoord, omdat er geen toename van de gebruiksooppervlakte en de bebouwingsmogelijkheden plaatsvindt. Daardoor is de ladder niet verder van toepassing.

3. Conclusie

Alles overwegend zijn er geen belemmeringen om het plan toe te staan. Hoewel participatie een vraagteken is, zien wij geen argumenten om het plan hierop negatief te beoordelen, omdat er ruimtelijk geen aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat.

4. Overweging voor in de vergunning

Geldend bestemmingsplan

- het plan is gelegen in het geldende bestemmingsplan "Dorpsgebied", vastgesteld op 25 oktober 2011 en het parapluplan 'Parkeren Krimpenerwaard', vastgesteld op 29 januari 2019;
- de grond(en) waarop het bouwplan is geprojecteerd hebben de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en dubbelbestemming(en) 'Waarde - Archeologie', met functieaanduidingen 'praktijkruimte' en 'specifieke vorm van waarde – a1' en bouwaanduiding 'vrijstaand';
- het plan in strijd is de volgende artikelen uit het bestemmingsplan:
 - Artikel 17.1, omdat het aanleggen van parkeerplaatsen in de bestemming 'Tuin' niet is toegestaan;
 - Artikel 20.2.1, onder b, omdat het aantal woningen zoals aanwezig ten tijde van de vaststelling van dit plan, mag niet worden vermeerderd. Het plan voorziet van extra 4 appartementen (woningen);
 - Artikel 20.2.1, onder d, omdat het hoofdgebouw door woningsplitsing niet meer gezien kan worden als 'vrijstaand'
- een omgevingsvergunning in beginsel moet worden geweigerd, omdat de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan.

Planologische afwijkmogelijkheden

Een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan kan slechts worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking (artikel 2.12 lid 1 onder a. sub 1° Wabo).

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

- op basis van artikel 20.3.1 van het bestemmingsplan het plan voor verlening van een omgevingsvergunning in aanmerking komt;
- op basis van dit artikel afgeweken kan worden van het aantal woningen, genoemd in artikel 20.2.1, onder b van het bestemmingsplan;
- er voldaan moet worden aan de gestelde parkeernorm. De geldende parkeernorm is 1,7

parkeerplaatsen per woning (goedkoop segment). Voor vier woningen komt dit op een totaal van 6,8 parkeerplaatsen. Er worden 7 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd;

- op basis van artikel 20.3.2 van het bestemmingsplan het plan voor verlening van een omgevingsvergunning in aanmerking komt;
- op basis van dit artikel afgeweken kan worden van het type woning, genoemd in artikel 20.2.1, onder d van het bestemmingsplan;
- het type woning door de verbouwing wijzigt van 'vrijstaand' naar 'gestapeld'. Er worden geen verdere maatvoeringen gegeven waar een gestapelde woning aan moet voldoen. Het bouwwerk wordt niet uitgebreid of gewijzigd qua exterieur, waardoor er toepassing gegeven kan worden aan dit artikel;
- wij op basis van bovenstaande van oordeel zijn, dat de gevraagde vergunning voor wat betreft de activiteit "planologisch strijdig gebruik" kan worden verleend.

Indien het bestemmingsplan niet voorziet in regels om voor dit bouwplan van het bestemmingsplan af te wijken, kan een omgevingsvergunning voor een activiteit die in strijd is met het bestemmingsplan slechts worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en toepassing gegeven kan worden aan het bepaalde in artikel 4 van Bijlage II van het Bor, in samenhang met de Beleidsregels buitenplanse afwijkingsbevoegdheid 2021, gemeente Krimpenerwaard (hierna: Kruimelgevallenbeleid)(artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 2° Wabo).

Bij het nemen van het besluit hebben wij voor deze activiteit overwogen dat:

- op basis van Hoofdstuk 2, artikel 2.2.9 van het BOPA-beleid de inrichting van de voor 'Tuin' bestemde grond voor verlening van een omgevingsvergunning in aanmerking komt;
- het plan is beoordeeld op grond van de in artikel 2.1 genoemde Algemene beoordelingscriteria, en hieruit geconcludeerd kan worden dat het gebruiken van de grond voor de aanleg van parkeerplaatsen geen onevenredige aantasting veroorzaakt aan het woon- en leefklimaat;
- wij op basis van bovenstaande van oordeel zijn, dat de gevraagde vergunning voor wat betreft de activiteit "planologisch strijdig gebruik" kan worden verleend.