

BELEIDSREGEL 'BIJGEBOUWEN TEN BEHOEVE VAN DE DIENSTWONING OP GRONDEN MET DE BESTEMMING 'BEDRIJF' BINNEN HET BESTEMMINGSPLAN 'CARMEL-INSLAG'

De eigenaren/bewoners van de aan de Anton Geesinkstraat gesitueerde bedrijfspercelen hebben gevraagd om de geldende bestemming bedrijf (met dienstwoning) te veranderen in wonen (met bedrijf). De directe aanleiding hiervan is de wens van een van de bewoners om een overkapping in de tuin behorende bij zijn woning realiseren (overdekt tuinterras). Het geldende bestemmingsplan Carmel-Inslag laat de plaatsing hiervan niet toe, omdat het maximaal toegestane bebouwde oppervlakte al is bereikt. Dit wordt enerzijds veroorzaakt door de relatief grote bebouwde oppervlakte op het betreffende perceel en anderzijds door de plansystematiek.

In navolging van het daarvoor geldende bestemmingsplan heeft in het bestemmingsplan Carmel-Inslag namelijk dit gebied, dat wordt begrensd door de voetbalvelden van Quick 20, de rondweg en de Anton Geesinkstraat een bedrijvenbestemming gekregen; binnen deze bestemming zijn zelfstandige bedrijfsvestigingen met dienstwoningen toegestaan, waarbij anders dan binnen de woonbestemmingen alle gebouwen - en dus ook bijgebouwen behorende bij de dienstwoningen – binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

De afgelopen jaren is het accent ter plaatse verschoven van werken naar wonen. Vandaar ook het verzoek van betrokkenen om mee te werken aan een herziening van het geldende bestemmingsplan.

Vooruitlopende op de daadwerkelijke herziening van het bestemmingsplan wil de gemeente betrokkenen ten behoeve van het wonen ruimere mogelijkheden bieden voor de bouw van bijgebouwen, aan- en uitbouwen buiten het bouwvlak.

Afwijken van het bestemmingsplan

Per 1 november 2014 is het Besluit omgevingsrecht (Bor) gewijzigd en zijn onder meer de mogelijkheden van het college om van het bestemmingsplan af te wijken verruimd. Het betreft hier de uitbreiding van de 'kruimelgevallenlijst' uit bijlage II van het Bor.

Het gaat om het volgende onderdeel van artikel 4 uit bijlage II van het Bor.

1. Een bijbehorend bouwwerk of uitbreiding daarvan, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde komen, wordt voldaan aan de volgende eisen:
 - a. Niet hoger dan 5 m, tenzij sprake is van een kas of bedrijfsgebouw van lichte constructie ten dienste van een agrarisch bedrijf,
 - b. De oppervlakte niet meer dan 150 m².

Op de 'kruimelgevallenlijst' is de reguliere Wabo-procedure van toepassing. Deze procedure duurt acht weken (met de mogelijkheid om deze met zes weken te verlengen). Ook geldt de *lex silencio positivo*: het van rechtswege goedkeuren van een aanvraag na overschrijding van de daarvoor geldende beslistermijn. Het kan dus voorkomen dat omvangrijke strijd met het bestemmingsplan van rechtswege wordt goedgekeurd. Het wordt daardoor extra belangrijk dat het college een 'kruimelgeval-beleid' opstelt. Dit beleid geeft een handvat om snel te kunnen beslissen op aanvragen om vergunning. Daarmee wordt voorkomen dat deze van rechtswege moet worden verleend.

INHOUD BELEIDSREGEL

Op gronden met de bestemming 'Bedrijf' binnen het bestemmingsplan Carmel-Inslag mogen ten behoeve van de dienstwoningen bijgebouwen, aan- en uitbouwen buiten de bouwvlakken worden opgericht tot een maximum van 50 m² met dien verstande dat ten minste 50 % van het achter de voorste rooilijn gelegen deel van het bouwperceel onbebouwd en onoverdekt dient te blijven.