

Van: 5.1,2E, 5.1,2E
Verzonden: dinsdag 23 mei 2023 15:12
Aan: 5.1,2E, 5.1,2E; 5.1,2E, 5.1,2E; 5.1,2E, 5.1,2E; 5.1,2E, 5.1,2E; 5.1,2E; ()
van
Onderwerp: FW: Discussie Warande 85 | realiseren appartementencomplex met 50 woningen | 2023WB0026
Bijlagen: (Ontwerp met bouwvlak) Vleugelnootstraat Warande 85.pdf

Als aanvulling op onderstaande mail:

Strijdig gebruik

Voor het vergunnen van deze gebruikswijziging met onderdeel 9 is het wel van belang dat het gaat om een bestaand gebouw. Onderdeel 9 kan niet worden gebruikt om af te wijken van het bestemmingsplan op een onbebouwd stuk grond. Dat onderdeel 9 alleen ziet op reeds bebouwde gronden, wordt door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) bevestigd in haar uitspraak van 23 februari 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:571)

<https://www.raadvanstate.nl/uitspraken/@129958/202006586-1-r3/#highlight=ECLI%3aNL%3aRVS%3a2019%3a2433>.

Volgens de Afdeling maakt onderdeel 9 het mogelijk "om bouwwerken te gebruiken anders dan het bestemmingsplan toestaat en dat het artikel niet het wijzigen van gebruik van onbebouwde gronden beoogt zonder dat bouwwerken aanwezig zijn." De omstandigheid dat op de grond voorheen een bouwwerk aanwezig was, maar dat deze bijvoorbeeld is afgebrand of gesloopt, maakt dit niet anders. In dat geval is volgens de Afdeling immers sprake van nieuwbouw, en nieuwbouw gaat per definitie gepaard met bouwactiviteiten die het bebouwde oppervlakte en het bouwvolume vergroten. En daarvoor kan onderdeel 9 nou juist uitdrukkelijk niet toegepast worden.

In een uitspraak van 17 juli 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:2433) maakt de Afdeling wel een nuance op dit vereiste van een 'bestaand bouwwerk'. Indien een gebouw niet feitelijk aanwezig is, maar voor dit nog te realiseren gebouw reeds een in werking getreden bouwvergunning bestaat, kan onderdeel 9 van de kruimellijst ook worden toegepast. Met andere woorden: het moet gaan om een feitelijk aanwezig of vergund bouwwerk. Dit is in casu niet het geval.

Dit laat overigens onverlet dat dit afwijkende gebruik niet mag samengaan met bouwactiviteiten die het bebouwde oppervlakte of het bouwvolume vergroten.

De bebouwde oppervlakte en het bouwvolume nemen toe omdat sprake is van nieuwbouw

In de uitspraak van 4 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:338 (Oudewater), is de voorzieningenrechter van oordeel dat het niet mogelijk is om op grond van artikel 4, aanhef en onderdeel 9, van Bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) een omgevingsvergunning te verlenen voor het in afwijking van het bestemmingsplan gebruiken van een gebouw dat niet feitelijk aanwezig en vergund is. De voorzieningenrechter overweegt: "In het negende lid staat namelijk dat het afwijkende gebruik alleen vergund mag worden als dat niet gepaard gaat met bouwactiviteiten die ertoe leiden dat de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume worden vergroot. In geval van nieuwbouw is dat echter per definitie het geval. (...) Bij haar beoordeling betreft de voorzieningenrechter ook de Nota van toelichting bij het Bor (Stb. 2014, 333, blz. 54), waarin staat dat het negende lid ziet op de mogelijkheid om aan bestaande gebouwen een andere functie te geven". De voorzieningenrechter heeft beoordeeld of de met het bestemmingsplan strijdige bouwactiviteiten de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume vergroten. De voorzieningenrechter heeft overwogen dat de bebouwde oppervlakte en het bouwvolume toenemen omdat sprake is van nieuwbouw.

Gelet op het voorgaande, worden gesteld dat de overweging "In geval van nieuwbouw is dat echter per definitie het geval", alleen ziet op nieuwbouw waarbij de bouwactiviteiten die het bebouwd oppervlak en bouwvolume vergroten in strijd zijn met het bestemmingsplan. Nieuwbouwsituaties waarbij onderdeel 9 toch kan worden toegepast, zijn waarbij de (nieuw)bouwactiviteiten die het bebouwd oppervlak en/of bouwvolume vergroten in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan.

Conclusie

De Afdeling ging daarin niet mee en overweegt dat de rechtbank de delen buiten het bouwvlak en de hoogteoverschrijding terecht heeft aangemerkt als uitbreiding van een hoofdgebouw. De Afdeling overweegt daarbij dat artikel 4, aanhef en onder 1 van Bijlage II van het Bor niet de beperking bevat dat het moet gaan om een uitbreiding van een reeds bestaand gebouw. Daarom is het mogelijk om voor de delen van de woontoren die in strijd zijn met het bestemmingsplan een kruimelvergunning te verlenen.

Conclusie

Een uitbreiding van een hoofdgebouw kan met deze kruimel ook buiten het bouwvlak plaatsvinden. Ook is van belang dat een uitbreiding geen betrekking hoeft te hebben op een bestaand gebouw.

Een beperking bij deze kruimel is wel dat het aantal zelfstandige woningen niet mag toenemen ten opzichte van wat het bestemmingsplan ter plaatse toestaat.

Strijdig gebruik

Artikel 4, onderdeel 9, van bijlage II van het Bor maakt het mogelijk om strijdig gebruik te vergunnen. Dit is een relatief makkelijke en snelle manier om in afwijking van het bestemmingsplan een bepaald gebruik toe te staan. Een kruimelvergunning voor strijdig gebruik wijzigt de bestemming van de locatie niet: de vergunning staat 'slechts' het aangevraagde gebruik extra toe.

Vraag

Indien jullie aanvullingen hebben op bovenstaande, dan hoor ik dit graag. Daarnaast ben ik benieuwd naar de motivering van 5.1,2E en 5.1,2E.

Dank alvast!

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

Gemeente Beverwijk
Team Leefomgeving
Postbus 450

5.1,2E

www.beverwijk.nl

telefoon: 5.1,2E / 5.1,2E

aanwezig: ma - di - woe - do

**gemeente
beverwijk**



Hoi 5.1,2E,

Zoals net besproken tijdens de omgevingstafel bijgaand de mail die ik vorig jaar aan de initiatiefnemer heb verzonden over de verschuiving van het bouwblok. Dit n.a.v. onderstaande interne mailwisseling met 5.1,2E.

Als ik het goed begrijp is er dus jurisprudentie dat het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak ook middels een reguliere procedure kan.

Weet je hiermee voldoende?

5.1,2E ,

5.1,2E

Van: 5.1,2E, 5.1,2E van <5.1,2E >

Verzonden: donderdag 20 januari 2022 16:19

Aan: 5.1,2E , 5.1,2E <5.1,2E >

Onderwerp: 5.1,2E: Bouwplan Warande 85

Als het een kruimelprocedure betreft, dan hoeft geen goede ruimtelijke onderbouwing te worden gemaakt. Het schrijven van een memo is ook facultatief. Dat is aan de vergunningverlener om aan te geven wat nodig is.

Vrgr. 5.1,2E

Van: 5.1,2E , 5.1,2E <5.1,2E >

Verzonden: donderdag 20 januari 2022 15:35

Aan: 5.1,2E, 5.1,2E van <5.1,2E >

Onderwerp: 5.1,2E: Bouwplan Warande 85

Goedemiddag 5.1,2E ,

Dank voor de uitleg. Wat zou jouw advies in dit dossier zijn?

Als ik het goed heb begrepen zou de ontwikkelaar bij bouw binnen het bestaande bouwvlak met een reguliere procedure uit de voeten kunnen, maar wordt het nu een kruimelprocedure vanwege de verschuiving van het bouwvlak. Adviseren we hem dan om toch een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren of kan hij volstaan met een memo zoals je hieronder noemt?

5.1,2E ,

5.1,2E

Van: 5.1,2E, 5.1,2E van <5.1,2E >

Verzonden: woensdag 19 januari 2022 09:11

Aan: 5.1,2E , 5.1,2E <5.1,2E >

Onderwerp: 5.1,2E: Bouwplan Warande 85

Goedemorgen 5.1,2E ,

Een ruimtelijke onderbouwing wordt normaal gesproken bij een uitgebreide procedure voorgeschreven. Dit kun je terugvinden in artikel 2.12 lid 1, sub a onder 3 Wabo. Echter, ook bij een kruimelprocedure moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Ik zie dus ook wel eens "goede ruimtelijke onderbouwingen" bij een kruimel. Zelfs bij een schetsplan heb ik er nu een gezien.

Om bij een reguliere procedure aan te tonen dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening, wordt adviesbureaus veelal gevraagd een memo op te stellen. Hierbij worden dan ook onderzoeken in bijlage toegevoegd. Een aantal onderwerpen uit zo'n memo komen ook terug in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Met vriendelijke groet,

[Redacted signature block]

Team Leefomgeving

5.1,2E

Postbus 450 | 5.1,2E

www.beverwijk.nl

(afwezig op vrijdag oneven weken)
Denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

**gemeente
beverwijk**



Van: 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >
Verzonden: dinsdag 18 januari 2022 17:25
Aan: 5.1,2E, 5.1,2E van <5.1,2E >
Onderwerp: 5.1,2E: Bouwplan Warande 85

Goedemiddag 5.1,2E,

Ik heb onderstaande mailwisseling doorgestuurd gekregen van 5.1,2E en 5.1,2E.

Ik heb hierover gesproken met de initiatiefnemer in het kader van de anterieure overeenkomst die ik aan het uitwerken ben. Die had naar aanleiding daarvan de vraag of hij in het kader van deze kruimelgevalprocedure wel of niet een ruimtelijke onderbouwing moet aanleveren.

Kun jij daar meer over zeggen?

5.1,2E,
5.1,2E

Van: 5.1,2E, 5.1,2E van <5.1,2E >
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:58
Aan: 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >
CC: 5.1,2E <5.1,2E >
Onderwerp: 5.1,2E: Bouwplan Warande 85

Prima 5.1,2E. Dan kunnen jullie verder!

5.1,2E

Van: 5.1,2E, 5.1,2E
Verzonden: maandag 29 november 2021 14:54
Aan: 5.1,2E, 5.1,2E van <5.1,2E >
CC: 5.1,2E <5.1,2E >
Onderwerp: 5.1,2E: Bouwplan Warande 85

Hoi 5.1,2E,

Dat klopt, de afstand tot de Warande blijft gelijk en er is nog geen omgevingsvergunning verleend. Er moet namelijk nog een anterieure overeenkomst worden gemaakt en het ontwerp voor de openbare ruimte vormt daar onderdeel van, in verband met onder andere de parkeeropgave.

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

Team Ingenieursbureau
Gemeente Beverwijk
Postbus 450

5.1,2E

tel: 5.1,2E

aanwezig: ma, di, wo, do en vr.

Van: 5.1,2E, 5.1,2E van

Verzonden: maandag 29 november 2021 13:35

Aan: 5.1,2E, 5.1,2E <5.1,2E >

Onderwerp: 5.1,2E: Bouwplan Warande 85

Beste 5.1,2E,

Het RO advies uit openwave heb ik bekeken. Relevant was oa de 33 dB eis. Jij geeft aan het bouwvlak te willen verschuiven richting de Plantage. Dat zou betekenen, als ik het goed lees dat de afstand tot de Warande gelijk blijft. Dat zou ihkv een goede RO mbt geluid dan geen problemen opleveren.

Realisatie van de flat buiten het bouwvlak mag ook via een kruimelprocedure. 5.1,2E heeft de volgende uitspraak met mij gedeeld ECLI:NL:RVS:2018:1515 [Uitspraak 201702376/1/A1 - Raad van State](#). Hieruit volgt dat het gedeeltelijk bouwen van een hoofgebouw buiten het bouwvlak met een kruimel lid 1 (uitbreiden hoofgebouw) kan.

Waarschijnlijk is dan geen sprake zijn van vertraging door het verschuiven van het flatgebouw tot gedeeltelijk buiten het bouwvlak omdat de procedure niet wijzigt (naar een uitgebreide procedure).

Kloppen mijn veronderstellingen dat de afstand tot de Warande gelijk blijft en dat nog geen omgevingsvergunning is afgegeven?

Met vriendelijke groet,

Team Leefomgeving

5.1,2E

Postbus 450 | 5.1,2E

www.beverwijk.nl

(afwezig op vrijdag oneven weken)

Denk aan het milieu voordat u deze e-mail uitprint

**gemeente
beverwijk**



5.1,2E

Van: 5.1,2E , 5.1,2E

Verzonden: maandag 29 november 2021 08:20

Aan: Bestemmingsplannen <5.1,2E >

CC: 5.1,2E <5.1,2E >

Onderwerp: Bouwplan Warande 85

Beste collega,

Er ligt nu een (schets)plan voor de bouw van een woontoren op het perceel Warande 85. Voor het maken van een anterieure overeenkomst door 5.1,2E ben ik samen met 5.1,2E aan het kijken voor een goede inrichting van de openbare ruimte.

Om de parkeeropgave goed in te passen zou het wenselijk zijn om de woontoren een aantal meters richting de Plantage op te schuiven. Ook komt de rooilijn van de woontoren dan meer in lijn met de gymzalen op de Elzenlaan. Echter, volgens het bestemmingsplan is de woontoren binnen het bouwvlak gesitueerd. Opschuiven betekent dat de woontoren deels buiten het bouwvlak komt te liggen.

Mijn vraag is of verschuiven mogelijk is zonder dat dit het bouwplan stagneert?

Met vriendelijke groet,

5.1,2E

Team Ingenieursbureau

Gemeente Beverwijk

Postbus 450

5.1,2E

tel: 5.1,2E

aanwezig: ma, di, wo, do en vr.