

LIJN BIJ TOEPASSING VOORBEREIDINGSBESLUIT BESTEMMINGSPLAN OUD WEST 2018

ZOALS VASTGESTELD IN DE VERGADERING VAN HET DB VAN STADSDEEL WEST D.D. 12 FEBRUARI 2019

Inleiding

Op 19 december 2018 heeft de gemeenteraad het Voorbereidingsbesluit bestemmingsplan Oud West 2018 vastgesteld. Met dit voorbereidingsbesluit is het mogelijk om ontwikkelingen, die op grond van het huidige bestemmingsplan nog moeten worden vergund, aan te houden. Op die manier kan maximaal gestuurd worden op gewenste en ongewenste ontwikkelingen.

Daarin onderscheiden we twee situaties.

1. In het ene geval is een bouwplan passend binnen het huidige bestemmingsplan en moet de aanvraag vervolgens aangehouden worden. Die aanhouding kan dan doorbroken worden waarna de vergunning verleend kan worden.
2. In het andere geval is de aanvraag niet passend binnen het huidige bestemmingsplan. In die situaties heeft het dagelijks bestuur de keuze om de vergunningsaanvraag te weigeren of om die met een afwijkvergunning alsnog te verlenen.

Het is daarom van belang om te bepalen in welke situaties nog meegewerkt wordt aan het verlenen van een vergunning. De hier beschreven lijn voorziet daar in.

SITUATIE 1: BOUWPLANNEN PASSEND IN HET HUIDIGE BESTEMMINGSPLAN

De volgende bouwplannen werden nog mogelijk gemaakt binnen de regels van het nu nog geldende bestemmingsplan. Vanwege het voorbereidingsbesluit moeten aanvragen voor deze bouwplannen vanaf heden worden aangehouden. Het dagelijks bestuur kan vervolgens besluiten of de aanhouding wordt doorbroken om het bouwplan alsnog te vergunnen. Met de volgende situaties gaan we als volgt om.

A. Kelderbakken onder de hoofdbebouwing

Ook in het nieuwe bestemmingsplan is het bouwen van een kelderbak onder de hoofdbebouwing mogelijk. De aanhouding zal echter niet doorbroken worden. Eerst wordt het stedelijke onderzoek naar de gevolgen van de kelderbouw afgewacht. Aan de hand van de uitkomsten van dat onderzoek wordt opnieuw overwogen of de aanhouding doorbroken kan worden en een omgevingsvergunning verleend kan worden.

B. Optopping van panden met basisorde of zonder ordewaardering (artikel 17 niet van toepassing)

In het nieuwe bestemmingsplan zijn optoppingen niet langer toegestaan. De aanhouding wordt daarom niet doorbroken. Gedurende de tijd dat het voorbereidingsbesluit van kracht is, worden hiervoor geen omgevingsvergunningen verleend.

C. Dakterrassen, toegangsobbouwen van panden met basisorde of zonder ordewaardering (artikel 17 niet van toepassing)

Ook in het nieuwe bestemmingsplan blijft het realiseren van dakterrassen en toegangsobbouwen mogelijk. In dat geval kan de aanhouding doorbroken worden en behoort het verlenen van een omgevingsvergunning tot de mogelijkheden.

D. Balkons, 1,5 meter aan de achterzijde

Deze balkons zijn in het nieuwe bestemmingsplan niet langer toegestaan. De aanhouding wordt daarom niet doorbroken. Gedurende de tijd dat het voorbereidingsbesluit van kracht is worden geen omgevingsvergunningen verleend.

E. Gebruikswijzigingen

In het huidige bestemmingsplan kan zonder toestemming vooraf het gebruik van panden gewijzigd worden, bijvoorbeeld van detailhandel naar horeca. De meeste vormen van gebruik zijn ook weer in het nieuwe bestemmingsplan toegestaan. Die wijzigingen blijven ook nu gewoon mogelijk.

Echter, de wijziging naar horeca is in het nieuwe bestemmingsplan niet langer toegestaan. In die gevallen wordt de wijziging van het gebruik niet toegestaan.

Datzelfde geldt voor de 'verkamering van een woning'. In het nieuwe bestemmingsplan is geregeld dat een woning alleen gebruikt kan worden door één huishouden. Verkamering en dus meerdere huishoudens zijn daardoor niet rechtstreeks meer mogelijk in het nieuwe bestemmingsplan, maar pas na een specifieke afweging. Het nieuwe beleid waaraan dat getoetst moet worden is nu nog in voorbereiding bij de directie Wonen. In afwachting van dat nieuwe beleid en zolang het voorbereidingsbesluit nog van kracht is, wordt de 'verkamering van een woning' dus niet toegestaan.

F. Kleinere aanpassingen aan gebouwen

Veel kleinere of meer ongeschikte aanpassing aan een bouwwerk, zoals interne gevelwijzigingen zijn en blijven mogelijk. In deze gevallen kan de aanhouding worden doorbroken en wordt de omgevingsvergunning verleend.

SITUATIE 2: BOUWPLANNEN IN STRIJD MET HET HUIDIGE BESTEMMINGSPLAN

Het voorbereidingsbesluit ziet alleen op bouwplannen die passend zijn in het huidige bestemmingsplan. Vergunningsaanvragen worden dan aangehouden. Bouwplannen die in strijd zijn met het nu geldende bestemmingplan kunnen gemotiveerd worden geweigerd.

Voor deze aanvragen blijft de bestaande procedure van toepassing die geldt voor het afwijken van een bestemmingsplan. Het is van belang om voor deze bouwplannen eenzelfde lijn aan te houden als de bouwplannen die passen binnen het bestemmingsplan. Dat levert het volgende beeld op.

A. Kelderbakken onder de hoofdbebouwing met koekoek

Deze zijn in strijd met het huidige bestemmingsplan omdat een koekoek moet worden gerealiseerd in het openbaar gebied. In het nieuwe bestemmingsplan zijn koekoeken in het openbaar gebied tot maximaal 50 cm.) toegestaan. Kelderbakken onder de hoofdbebouwing met een koekoek zijn in het nieuwe bestemmingsplan dus toegestaan. Het dagelijks bestuur wenst vooralsnog echter niet te anticiperen op het nieuwe bestemmingsplan. Gelijk de redenering onder 1A (zie hierboven) wordt het onderzoek naar de gevolgen kelderbouw afgewacht. Aan de hand van die uitkomsten wordt opnieuw overwogen of anticipatie op het nieuwe bestemmingsplan gewenst is.

B. Optopping van panden met orde-aanduiding (artikel 17 van toepassing)

Zowel in het huidige als in het nieuwe bestemmingsplan zijn dit soort optoppingen alleen toegestaan aan de hand van een maatwerkoplossing. Die werkwijze wordt vooralsnog voortgezet. De ervaring leert overigens dat momenteel dergelijk maatwerk meestal resulteert in een weigering van de aanvraag.

C. Aanbouw, met dakterras en / of onderkeldering

Zowel in het huidige als in het nieuwe bestemmingsplan is het bouwen van vergunningplichtige aanbouwen eventueel met dakterras en / of onderkeldering van de aanbouw niet rechtstreeks toegestaan. Het verlenen van een omgevingsvergunning wordt daarom niet overwogen.

D. Dakterrassen, toegangsopbouwen op panden met orde-aanduiding (artikel 17 van toepassing).

In het huidige bestemmingsplan is dit nog niet rechtstreeks toegestaan. Het toekomstige bestemmingsplan biedt echter wel mogelijkheden. In die gevallen kan anticipatie op het nieuwe bestemmingsplan plaatsvinden door voor het bouwplan een zogenaamde afwijkvergunning te verlenen.

E. Gebruikswijzigingen niet passend

Gelijk de huidige werkwijze worden gebruikswijzigingen die niet passend zijn binnen het huidige bestemmingsplan geweigerd, tenzij uit het adviestraject (gebaseerd op vastgesteld beleid of het nieuwe bestemmingsplan) naar voren komt dat het voorziene gebruik als gewenst wordt beschouwd.