

Quickscan

Bestemmingsplan

Opdrachtgever

Datum

COOLS

Projectmanagement, Consultancy & Advies

www.coproco.nl

06 21244333 – info@coproco.nl

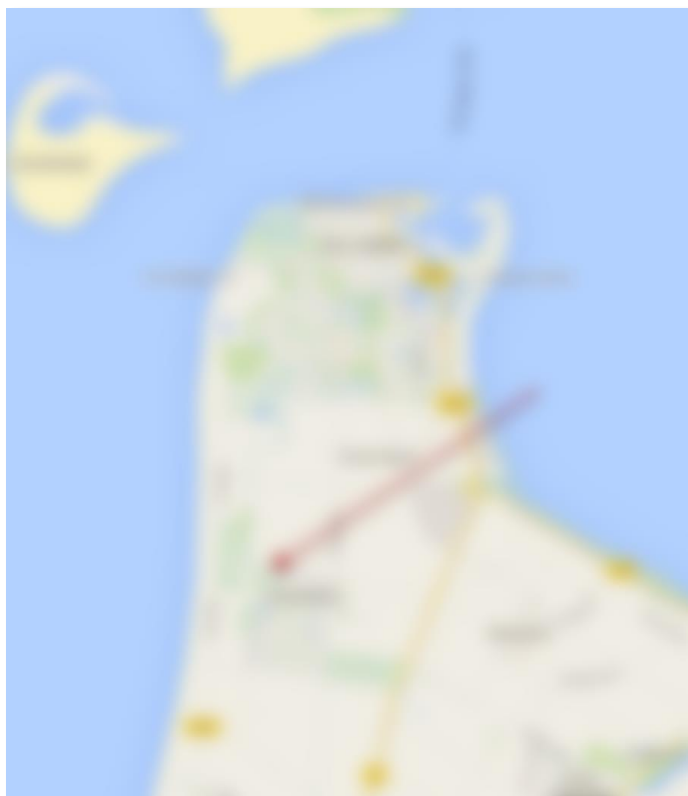
Inhoudsopgave

1. Planbeschrijving.....	2
2. Geldend bestemmingsplan.....	3
3. Toets bestemmingsplan	5
4. Conclusie	6

VOORBEELD

1. Planbeschrijving

De familie heeft recent een object aangekocht met de intentie het te gaan gebruiken als woning en een aantal ruimten te gaan gebruiken voor fysiotherapie (vrij beroep). De indeling van de begane grond wordt gewijzigd en er vinden diverse wijzigingen aan de gevels plaats (toevoegen van ramen en deuren).



2. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse is het bestemmingsplan ‘

’ vigerend. De onderhavige gronden hebben daarin de bestemming ‘Horeca’.



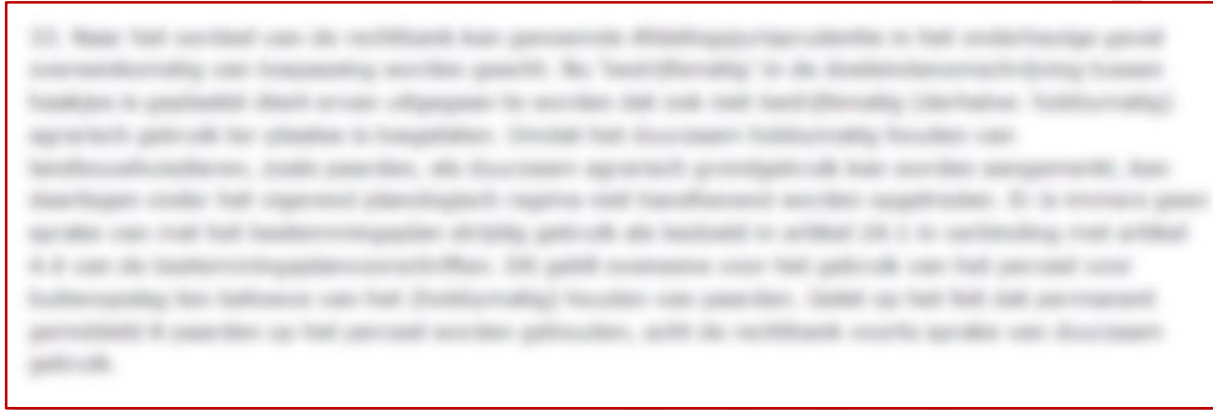
In de bestemmingsplanregels is voor de bestemming ‘Horeca’ onder andere het navolgende bepaald.

11. Werkingswijze
Deze werkwijze wordt gebruikt om de werkwijze te beschrijven.
1. Beschrijving van de werkwijze
2. Beschrijving van de werkwijze
3. Beschrijving van de werkwijze
4. Beschrijving van de werkwijze

12. Werkingswijze
Deze werkwijze wordt gebruikt om de werkwijze te beschrijven.
1. Beschrijving van de werkwijze
2. Beschrijving van de werkwijze
3. Beschrijving van de werkwijze
4. Beschrijving van de werkwijze
5. Beschrijving van de werkwijze
6. Beschrijving van de werkwijze

3. Toets bestemmingsplan

Uit de bestemmingsomschrijving volgt dat een woning ter plaatse is toegestaan. Met verwijzing naar een recente uitspraak van de Rechtbank Limburg () welke zich baseert op eerdere uitspraken van de Raad van State, kan gesteld worden dat door het tussen haakjes plaatsen van 'bedrijfs' ook niet-bedrijfswoningen zijn toegestaan. Zie paragraaf 33 van genoemde uitspraak.



De woonfunctie wordt echter beperkt tot tweede en hogere verdieping van een gebouw. In de specifieke gebruiksregels daarentegen is bepaald dat het gebruik van de eerste bouwlaag voor bewoning niet is toegestaan. Deze tegenstrijdigheid in de regels doet niets af aan het feit dat bewoning van de begane grond (eerste bouwlaag) niet is toegestaan.

De afwijking van het bestemmingsplan betreft het gebruik van de eerste bouwlaag van het gebouw (waarin reeds een woning is toegestaan) als woning.

Ondergeschikt wordt een vrij beroep door één van de hoofdgebruikers uitgeoefend: fysiotherapie. In vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is bepaald dat het vestigen van een vrij beroep niet strijdig is met de woonbestemming en dus geen nadere toestemming vereist. Hierbij geldt overigens wel de belangrijke voorwaarde dat de woonbestemming in overwegende mate gehandhaafd moet blijven. Fysiotherapie is algemeen aanvaardt als een vrij beroep. De omvang in onderhavige situatie is beperkt tot één behandelkamer met een oppervlak van ca. 10 m².

4. Conclusie

Artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) bepaalt, in geval van afwijking van het bestemmingsplan, op welke wijze de omgevingsvergunning verleend kan worden.



Het eerste lid onder a. beschrijft een drietal situaties. Onder 1° zijn de aloude binnenplanse ontheffingen benoemd, onder 2° de zogenoemde planologische 'kruimelgevallen' en onder 3° is bepaald dat in alle andere gevallen een goede ruimtelijke onderbouwing vereist is.

In het bestemmingsplan is geen ontheffings-/afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor de hierboven omschreven afwijking van het bestemmingsplan. Indien de locatie valt binnen de bebouwde kom zou toepassing gegeven kunnen worden aan artikel 4, negende lid van bijlage II bij het Besluit omgevingsrecht (Bor). De locatie wordt door de gemeente Den Helder echter beschouwd als gelegen buiten de bebouwde kom.

Een omgevingsvergunning kan derhalve slechts worden verleend indien deze niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en is voorzien is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Ingevolge artikel 3.10 Wabo is op de voorbereiding van dit besluit de uitgebreide procedure conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

VOORBEELD

Disclaimer

Aan deze Quickscan kunnen geen rechten worden ontleend.

Deze Quickscan geeft een globaal beeld en indicatie van eventueel te verwachten strijdigheden met het bestemmingsplan en de mogelijk toe te passen afwijkingsmogelijkheden van de Wabo.

Het is niet toegestaan deze Quickscan op enigerlei wijze in te brengen in wettelijke aanvragen en/of procedures, zoals omschreven in onder andere de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening en/of de Algemene wet bestuursrecht.

VOORBEELD