

Zaaknummer: Z2024-00000490, Ruimtelijke motivatie Omgevingsvergunning Breedstraat 68 te Enkhuizen.

Overwegingen

Aan het besluit liggen de volgende inhoudelijke overwegingen ten grondslag:

- een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend voor de omgevingsplanactiviteiten 'afwijken van regels in het omgevingsplan', 'Bouwactiviteit (technisch)' en 'Bouwactiviteit Omgevingsplan' op het perceel Breedstraat 68 te Enkhuizen;
- het plan is getoetst aan de regels van het geldende "Omgevingsplan Enkhuizen" in werking getreden op 01-01-2024. Overeenkomstig het Omgevingsplan gelden op de betreffende locatie de regels van het bestemmingsplan "Binnenstad en Havens" (vastgesteld op 20-08-2014) in samenhang met het bestemmingsplan "Parapluplan Enkhuizen" (vastgesteld op 03-10-2017);
- de gronden op het hebben de bestemming 'Wonen' (art. 25) en dubbelbestemmingen 'Waarde- archeologie 2' (art. 31) en 'Waarde Beschermd Stadsgezicht' (art. 35);
- volgens artikel 25.1.a zijn de voor 'wonen' aangewezen gronden onder andere bestemd voor woonhuizen, met dien verstande dat het aantal woningen niet meer dan het bestaande aantal zal bedragen, dan wel niet meer dan het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- in de huidige situatie is er geen sprake van een woning op het perceel. Het realiseren van een woning dat het bestaande aantal zal overschrijden is dus niet toegestaan;
- volgens artikel 25.2.a.5 mag de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte" aangegeven hoogte bedragen;
- de ter plaatse aangegeven maximale goot- en bouwhoogte zijn 6m en 7,5m. Het verbouwen van de woning waarbij de goothoogte 6,36 meter zal bedragen en de bouwhoogte 8,95 meter zal bedragen is dus niet toegestaan;
- volgens artikel 25.2.a.8 dient de dakhelling van overige kapvormen minimaal 40° en maximaal 60° te bedragen;
- het realiseren van een kapvorm met een dakhelling van 70° is dus niet toegestaan;
- op grond van artikel 25.2.a.5 geldt dat voor het bouwen van hoofgebouwen de diepte van gebouwen ten hoogste de bestaande diepte mag bedragen;
- de bestaande diepte van het hoofgebouw is 12,788 meter. Het verlengen van het bestaande hoofdgebouw tot een diepte van 14,072 meter aan de linkerzijgevel en 14,175 meter aan de rechterzijgevel is dus niet toegestaan;
- het ingediende plan voldoet niet aan de bepalingen van het voornoemde omgevingsplan;
- het omgevingsplan en daaronder begrepen het voornoemde bestemmingsplan bieden geen mogelijkheid om af te wijken op grond van artikel 8.0a, lid 1, Bkl en artikel 22.281 of artikel 22.32 van de bruidsschat omgevingsplan;
- de omgevingsvergunning kan, op grond van artikel 8.0a, lid 2, Bkl, worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties als voldaan wordt aan de beoordelingsregels van artikel 8.0b en 8.0e van het Bkl.

Motivatie

Het bouwplan voorziet in de transformatie van een bedrijfsruimte naar een volwaardige woning. Door de voorgenomen verbouwing zal het gehele pand worden ingericht als één hoogwaardige woning, die past binnen de bestemming 'wonen'. Het realiseren van een woning in de voormalige opslagruimte is wenselijk, omdat het bijdraagt aan de versterking van de woonfunctie in de binnenstad en tegelijkertijd de leegstand of onderbenutting van bedrijfsruimten aanpakt. Bovendien

sluit de transformatie aan bij het gemeentelijke beleid om binnenstedelijke woningbouw te stimuleren, ruimte efficiënt te benutten en de leefomgeving te verbeteren. De transformatie zal niet alleen een positieve bijdrage leveren aan de woningvoorraad, maar ook aan de sociale dynamiek en aantrekkelijkheid van de binnenstad.

De diepte van het hoofdgebouw is 12,788 meter. Het bouwplan voorziet in een verlenging van het pand aan de achterzijde, waarmee het wordt uitgelijnd met de achtergevelrooilijn van het aangrenzende pand aan de Breedstraat 66. Dit resulteert in een diepte van respectievelijk 14,072 meter aan de linkerzijde en 14,175 meter aan de rechterzijde. Aan de achterzijde wordt een gedeelte van het pand, met een oppervlakte van circa 33 m², gesloopt om ruimte te creëren voor een tuin. Dit bijgebouw is later aangebouwd en wordt daarom niet als hoofdgebouw beschouwt. Het realiseren van een tuin bij de woning komt het woon- en leefklimaat ten goede en wordt daarom als wenselijk beschouwd.

De bestaande goothoogte bedraagt 6,57 meter, en de bouwhoogte is 8,017 meter. De overschrijding van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte is beoordeeld als ruimtelijk aanvaardbaar. In de directe omgeving zijn diverse panden met vergelijkbare goot- en bouwhoogtes aanwezig, waardoor het bouwplan goed past binnen het stedenbouwkundige karakter van de wijk. Het verlengen van het hoofdgebouw sluit aan bij de diepte van de naastgelegen woning. Er worden geen ramen in de zijgevels gerealiseerd, waardoor de privacy van omliggende percelen niet wordt aangetast. De opgeheven inrit aan de voorzijde van het pand maakt ruimte vrij voor een parkeerplaats, waarmee wordt voldaan aan de parkeervereisten.

De Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft een positief advies uitgebracht over het bouwplan, inclusief de voorgestelde dakhelling, en benadrukt dat de verbouwing bijdraagt aan het behoud en de uitstraling van het pand.

De muur van het te slopen deel aan de achterzijde, grenzend aan het perceel van Breedstraat 66, zal blijven bestaan. Deze afspraak is in overleg met de burens tot stand gekomen, aangezien de muur bijdraagt aan hun privacy en het behoud van beplanting tegen de muur. Indien deze muur in de toekomst in overleg met de burens toch wordt verwijderd, zal deze worden vervangen door een erfafscheiding met een maximale hoogte van 2,00 meter, conform de geldende regelgeving.

Er wordt geen afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken. Kortom, de uitbreiding heeft geen ingrijpende gevolgen voor de omgeving. De ruimtelijke impact van het plan op de omgeving is aanvaardbaar te noemen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waarbij de ruimtelijke inpasbaarheid op de omgeving aanvaardbaar is. Alles overwegende is de ontwikkeling aanvaardbaar en kan medewerking worden verleend aan de gevraagde omgevingsvergunning.