

Ruimtelijke onderbouwing

Voor de vervangende nieuwbouw van een woning aan de Achthovenerweg 58a te Leiderdorp



Status: Vastgesteld

Datum: 21 juni 2019

1. INLEIDING.

- 1.1. *Aanleiding*
- 1.2. *Huidige situatie*
- 1.3. *Toekomstige situatie*
- 1.4. *Leeswijzer*

2. BELEIDSKADER

- 2.1. *Geldend bestemmingsplan*
- 2.2. *Geldend provinciaal en gemeentelijk beleid*
- 2.3. *Welstand*

3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN

- 3.1. *Milieuzonering*
- 3.2. *Archeologie*
- 3.3. *Luchtkwaliteit*
- 3.4. *Bodem*
- 3.5. *Externe veiligheid*
- 3.6. *Ecologie*
- 3.7. *Water*
- 3.8. *Kabels en leidingen*
- 3.9. *Verkeer*
- 3.10. *Wegverkeerslawaaai*
- 3.11. *Conclusie van de omgevingsaspecten*

4. UITVOERBAARHEID

- 4.1. *Economische uitvoerbaarheid*
- 4.2. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

5. PROCEDURE

1. INLEIDING.

1.1. Aanleiding

De eigenaar van de woning aan de Achtenhoverweg 58a heeft een verzoek ingediend voor een nieuwe vervangende woning. Het geldende bestemmingsplan is "Polder Achthoven 2016". De vervangende woning is in strijd met het bestemmingsplan omdat de nieuwe woning op een iets andere plaats op het perceel wordt gebouwd en daardoor deels buiten het bouwvlak komt te staan. Onder 1.3. is een afbeelding opgenomen waarbij de positie van de nieuwe woning is ingetekend ten opzichte van het bestaande bouwvlak.

De woning blijft op hetzelfde perceel staan. Er is slechts sprake van een zeer geringe verschuiving. De nieuwe woning is stedenbouwkundig en welstandelijk getoetst en er zijn positieve adviezen uitgebracht. Op basis hiervan is een omgevingsvergunningaanvraag ingediend.

1.2. Huidige situatie

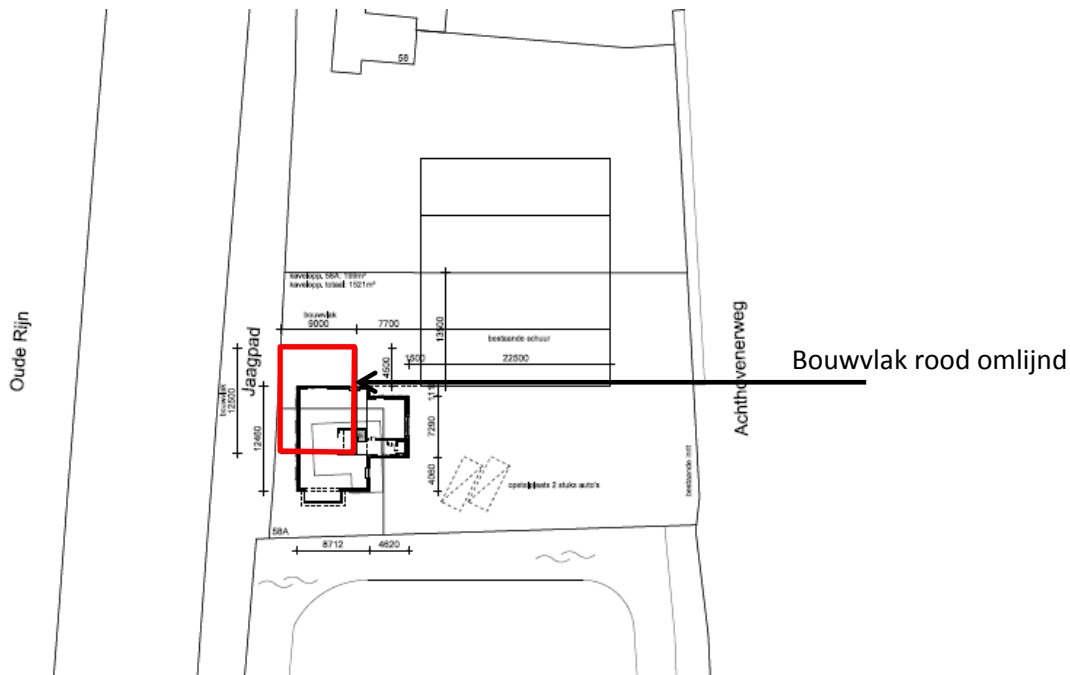
Op dit moment staat de woning binnen het bouwvlak behorend bij de bestemming Wonen in het bestemmingsplan.



1.3. Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie komt de vervangende woning op een iets andere locatie te staan op het bestaand erf. De verandering is zeer ondergeschikt van aard. Door de verandering komt de voorgevel iets verder van het Jaagpad te staan. De woning komt 2,0 meter verder naar achter te staan ten opzichte van het bouwvlak.

In de onderstaande tekening is de nieuwe locatie van de woning opgenomen waarbij het huidige bouwvlak rood omlijnd is, zodat duidelijk is wat de afwijking is ten opzichte van het bestemmingsplan.



Omdat de nieuwe woning op een iets andere plaats op het perceel wordt gebouwd, komt deze deels buiten het bouwvlak te staan dat bij de bestemming Wonen hoort en deels op de bestemming Tuin. De aanvraag is daarom in strijd met de bouwregels van de bestemming Wonen en de gebruiks- en bouwregels van de bestemming Tuin. Het bestemmingsplan zelf bevat geen afwijkingsregels die medewerking mogelijk maken en de ontwikkeling valt niet binnen de bepalingen van de wettelijke afwijkingsmogelijkheden. Medewerking aan het verzoek is daardoor alleen mogelijk met een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure (artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3 van de Wabo).

1.4. Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft het beleidskader. Hoofdstuk 3 behandelt de relevante planologische omgevingsaspecten. Hoofdstuk 4 behandelt de uitvoerbaarheid en in het laatste hoofdstuk wordt in het kort de procedure beschreven.

2. BELEIDSKADER

2.1. Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van de bouwlocatie is het bestemmingsplan "Polder Achthoven 2016" van kracht. Het bouwplan is op de volgende punten in strijd gebleken met de voorschriften van dit bestemmingsplan;

- artikel 14, lid 2, sub 1 onder a, de woning is buiten het bouwvlak gebouwd ten aanzien van het voorste deel met kap en de positionering van de woning;
- artikel 8, lid 2 sub 1, op de bestemming "Tuin" zijn geen gebouwen toegestaan. De woning is deels op deze bestemming gesitueerd.

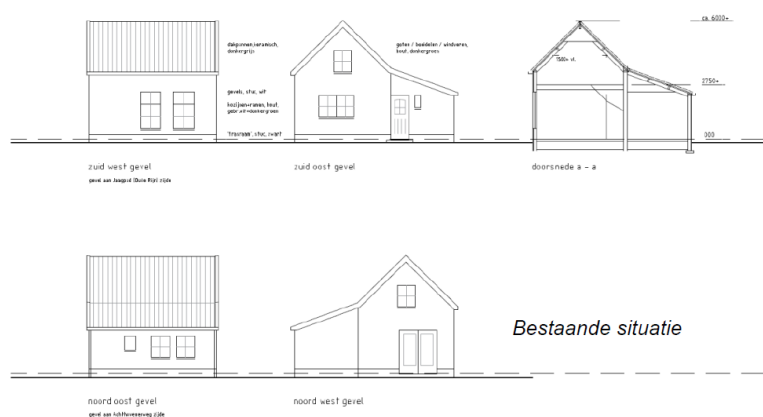
2.2. Geldend provinciaal en gemeentelijk beleid

Gemeentelijk beleid:

In het geldende bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 is specifiek aandacht besteed aan de wens van de eigenaar om de bestaande woning te vervangen door een grotere woning. Daarbij is het volgende opgenomen:

"Achthovenerweg 58a

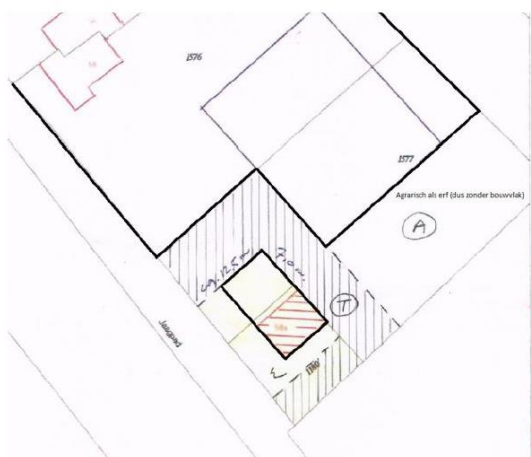
Ter plaatse is een woning aanwezig van relatief geringe omvang. Eigenaar heeft het plan opgevat de woning te vergroten waarmee het woongenot vergroot kan worden. De woning bestaat nu uit een bouwlaag met een kap. In de nieuwe situatie wordt richting het westen uitgebreid met een vorm zoals die in dit gebied ook wel bij landhuizen wordt aangetroffen; met een plat afgedekte kap. Deze is kleiner qua hoogte dan het bestaande zadeldak, zodat eronder een halve bouwlaag mogelijk is. De hoogte van de nieuwe kap sluit wel aan op het bestaande zadeldak. De uitbreiding krijgt traditionele en zorgvuldige raampartijen met evenwichtige roede-indeling. Er worden enkele architectonische verfraaiingen toegevoegd zoals een trasraam. Gelet op de schaal van andere woningen in het buitengebied, kan aan dit verzoek gehoor worden gegeven. De vergroting zal verder vanaf de straat niet of nauwelijks zichtbaar zijn.





Nieuwe situatie

Wel valt de ingeklemde ligging van de woning ten opzichte van een ernaast gelegen agrarisch bedrijf op. De woning heeft ooit tot het agrarisch bedrijf gehoord, maar een bedrijfswoning is reeds op het bedrijfsperceel aanwezig; een tweede bedrijfswoning is niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Het perceel is inmiddels kadastraal afgesplitst. Volgens het vigerende bestemmingsplan is reeds een zelfstandige woning toegestaan. De planologische afwijking behelst dus slechts vergroting van de woning (hoofdgebouw). Het is daarbij wel zaak dat voldoende afstand tot het aanwezige naastgelegen bedrijf wordt gegarandeerd en er een open zicht vanaf de straat op de woning (en omgekeerd) aanwezig blijft. Eén van de belangrijkste dragers van Leiderdorp is voorts de Oude Rijn (met jaagpad). Het is van belang dat de openheid tussen de Oude Rijn (als onderdeel van de historische structuur) en de polder als belangrijke identiteitsdrager van Leiderdorp gegarandeerd wordt. Om deze reden wordt het agrarisch bouwvlak verkleind en rondom de woning worden gronden aangewezen als Tuin om een verdere goede inpassing van het erf in relatie tot de omgeving te borgen. Zie navolgende afbeelding.



Vergroting betekent geen toevoeging van milieugevoelige functies, zodat een nadere toets aan milieu- en omgevingsaspecten achterwege kan blijven. Er worden voorts geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt. Verder is ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarde aanwezig en het gaat niet om cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Er zijn derhalve geen belemmeringen. Sterker nog, door verkleining van het bouwvlak kan de situatie verbeteren, aangezien thans geen nieuwe gebouwen direct grenzend aan de woning kunnen worden gebouwd, hetgeen in de huidige situatie wel kan. Bovendien levert de grotere woning een beter toekomstperspectief op omdat de uitbreiding aansluit bij de ruimtebehoefte van de huidige bewoners. Men is daardoor ook eerder bereid in het bestaande deel van de woning te

investeren in het onderhoud, maar ook bijvoorbeeld in het aanbrengen van een betere isolatie, waardoor eventuele geluid- en geurhinder van omliggende (agrarische) bedrijven zou kunnen worden voorkomen of verminderd. Net als bij Achthovenerweg 13/15 betreft het een ontwikkeling die als 'inpassen' valt te kenschetsen, gelet op de geringe ruimtelijke impact."

Op basis hiervan maakte de vervanging van de bestaande woning deel uit van het gemeentelijk beleid zoals vastgelegd in het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de plannen door de eigenaar op basis van deze besluitvorming is uiteindelijk een klein verschil ontstaan ten aanzien van de positie van de nieuwe woning. Daarom wordt een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure gevolgd.

Provinciaal beleid:

Er is sprake van een vervangende woning. De vervanging van een enkele woning valt niet onder een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. In het provinciaal beleid worden eisen gesteld als het gaat om een stedelijke ontwikkeling. Dat betekent dat deze bepalingen in dit specifieke geval niet van toepassing zijn.

Er is in dit geval sprake van een ruimtelijke ontwikkeling die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, geen wijziging veroorzaakt op structuurniveau, en past bij de aard en schaal van het gebied. De ontwikkeling voldoet aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart. Er is in dit geval sprake van het inpassen van een woning als bedoeld in artikel 6.9 van de provinciale verordening.

Daarnaast is van belang dat de vervanging van de woning in het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 reeds is voorgelegd aan de Provincie. Er is nu sprake van een ondergeschikte wijziging van de plannen, maar de basisgedachte van de vervanging is afgestemd met de provincie.

Tenslotte is in artikel 6.19 van de provinciale verordening vastgelegd dat er bij provinciale vaarwegen geen belemmeringen mogen ontstaan voor:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal; en
- d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.

Er zijn eigenlijk geen veranderingen te verwachten omdat de woning op een bestaand perceel komt met bomen langs het Jaagpad. De nieuwe vervangende woning komt circa 2,0 meter verder van de Oude Rijn te staan. Omdat de woning verder van de vaarweg af komt is er sprake van een (lichte of vrijwel niet waarneembare) verbetering door de nieuwe positie.

2.3. Welstand

Het reguliere regiem voor het buitengebied is van toepassing. Er is een vooroverleg gestart over de nieuwe woning. Op 31 juli 2018 heeft de welstandscommissie een positief advies uitgebracht met daarbij de opmerking dat bij de verdere uitwerking het van belang is dat de detaillering de architectuur ondersteunt en de zijwangen van de dakkapellen in een donkere kleur worden uitgevoerd. Met deze advisering is rekening gehouden bij de verdere uitwerking van het bouwplan.

3. PLANOLOGISCHE OMGEVINGSASPECTEN

3.1. Milieuzonering

Zoals in het oorspronkelijk bestemmingplan aangegeven dient er rekening gehouden te worden met het naast gelegen agrarisch bedrijf. De woning heeft ooit tot het agrarisch bedrijf gehoord, maar een bedrijfswoning is reeds op het bedrijfsperceel aanwezig; een tweede bedrijfswoning is niet noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Het perceel is inmiddels kadastraal afgesplitst. Bij eventuele veranderingen is het zaak dat voldoende afstand tot het aanwezige naastgelegen bedrijf wordt gegarandeerd.

Door de verplaatsing komt de nieuwe woning verder van het agrarisch bedrijf te liggen. De milieuzonering verbeterd dan ook door deze ingreep.

3.2. Archeologie

In het bestemmingsplan is opgenomen dat er een hoge trefkans is op archeologische waarden. Op basis van het bepaalde in artikel 22 van het bestemmingsplan is er door ADC Archeoprojecten een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd (ADC-rapport 3647).

In principe hebben de oeverafzettingen van de Oude Rijn een hoge archeologische potentie met betrekking tot resten vanaf de IJzertijd. In de ter plaatse van het plangebied aanwezige oeverafzettingen zijn evenwel geen archeologische indicatoren en potentieel archeologische niveaus (humeuze en/of ontkalkte niveaus) aangetroffen.

De oeverafzettingen worden afgedekt door een erfophoging. Behalve aardewerkscherven en bouwpuin is hierin ook recent vondstmateriaal aangetroffen. Aangenomen wordt dat de erfophoging en de oorspronkelijke top van de oeverafzettingen door recentere activiteiten zijn verstoord.

ADC ArcheoProjecten heeft daarom geadviseerd om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Dit advies is overgenomen. Er is geen aanleiding voor nader onderzoek. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. De uitvoerder van het grondwerk zal daarom gewezen worden op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid.

3.3. Luchtkwaliteit

Ten aanzien van de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit kan worden opgemerkt dat er op deze locatie geen plandempels uit de Wet luchtkwaliteit worden overschreden. Aangezien het aantal woningen niet veranderd heeft het aspect luchtkwaliteit geen invloed op het bouwplan.

3.4. Bodem

In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Hoste Milieutechniek (projectcode 18324BOL, d.d. 5 december 2018). Het bodemonderzoek is uitgevoerd gebaseerd op de NEN 5740. Voorafgaande aan de veldwerkzaamheden is een historisch vooronderzoek op basisniveau uitgevoerd, in overeenstemming met de NEN 5725.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de boven- en ondergrond en het grondwater niet tot slechts licht verontreinigd zijn met de onderzochte parameters. De analyseresultaten geven geen aanleiding tot vervolgonderzoek en vormen geen belemmering voor het beoogde gebruik.

Vanwege het aantreffen van bijmengingen met puin in de grond zal nog nader onderzoek verricht worden naar asbest (conform NEN-5707). Het is namelijk mogelijk dat er asbesthoudende materialen in het puin aanwezig zijn. Dat maakt de ontwikkeling echter niet onmogelijk.

3.5. Externe veiligheid

In het geldende bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 is uitgebreid ingegaan op de aanwezige risicobronnen en effectsafstanden. Daarbij is destijds ook al de vervanging van deze woning betrokken. Het enigszins verplaatsen van de nieuwe vervangende woning is geen significante verandering. De destijds opgenomen afweging blijft ongewijzigd. De nieuwe woning valt niet binnen een plaatsgebonden risicozone. Omdat het om een vervangende woning gaat neemt het aantal

personen ook niet toe. Daardoor is er ook geen verandering ten aanzien van het groepsrisico, zoals afgewogen in het oorspronkelijke bestemmingsplan.

3.6. Ecologie

De vervangende woning komt deels op de plaats van de bestaande woning te staan. Daarnaast wordt een deel benut dat nu als Tuin bestemd is en ook als tuin in gebruik is genomen. Vanwege het reguliere gebruik voor bewoning zijn er geen bijzondere natuurwaarden te verwachten.

3.7. Water

De nieuwe vervangende woning heeft een te beperkt oppervlakte voor watercompensatie. De woning voldoet aan de meest recente eisen van het Hoogheemraadschap.

3.8. Kabels en leidingen

Er zijn geen kabels en leidingen in de directe omgeving die de bouwplannen kunnen belemmeren.

3.9. Verkeer

Op eigen terrein worden twee parkeerplaatsen ingericht. Daarmee wordt voorzien in de eigen parkeerbehoefte inclusief bezoekersaandeel. De bestaande ontsluiting blijft gehandhaafd.

3.10 Wegverkeerslawaaï

Er is onderzoek gedaan naar de aanwezige geluidswaarden vanwege de aanwezige wegen. Daarvoor is het 'Akoestisch onderzoek Wegverkeerslawaaï Achthovenerweg 58a Leiderdorp' uitgevoerd door BJZ.NU te Almelo d.d., januari 2019 met kenmerk 2018-413.

Uit het onderzoek blijkt dat er (licht) hogere waarden aanwezig zijn. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de bedraagt ter plaatse van de te realiseren woning 52 dB. Er is dan ook een hogere waarde benodigd.

In het onderzoek wordt gemotiveerd waarom bron- en overdrachtsmaatregelen in dit geval niet efficiënt zijn om die waarden te voorkomen. Door echter maatregelen te nemen aan de gevel kan het wettelijk voorgeschreven binnenniveau van 33 dB gewaarborgd te worden.

Artikel 110 lid g van de Wgh bepaalt dat de aftrek bij het vaststellen van de noodzakelijk geluidwering 0 dB bedraagt. Er moet dan ook met een geluidbelasting van 57 dB worden gerekend. De vereiste geluidwering bedraagt 57 (gevelbelasting) $- 33$ (binnenniveau) $= 24$ dB aan geluidwerende maatregelen vereist. Standaard dubbele HR++ beglazing zorgt al voor een geluidwering van circa 28 dB. Indien er voor een natuurlijke luchttoevoer via openingen in de geluidbelaste gevels gekozen wordt, zijn suskasten noodzakelijk. De meerkosten van suskasten in de voorgevel in plaats van standaard roosters bedragen circa €1000 (excl. Btw), ervan uitgaande dat er zoveel mogelijk via de geluidsluwe achtergevels wordt geventileerd. In het geval dat de suskast aan de geluidbelaste gevel wordt geplaatst is een suskast met een minimale RqA van minimaal 5-6 dB(A) vereist.

Met toepassing van standaard HR++ beglazing en extra isolerende suskasten kan het vereiste binnenniveau van 33 db worden gerealiseerd.

Er zal gelijktijdig met het ontwerp-besluit omgevingsvergunning een ontwerp-besluit hogere geluidswaarden ter inzage worden gelegd.

3.10. Conclusie van de omgevingsaspecten

Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling. Er zijn twee omgevingsfactoren die van belang zijn voor de ontwikkeling:

- Nader bodemonderzoek in verband met de aanwezigheid van puin.
- Het vaststellen van hogere geluidswaarden in verband met het wegverkeerslawaaï.

Beide onderwerpen zullen in het kader van de vergunningverlening afgerond worden.

4. UITVOERBAARHEID

4.1. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particuliere ontwikkeling waarop de legesverordening van toepassing is. De aanvrager doet daarbij een private investering. Er zijn geen kosten welke op grond van de Grondexploitatiewet (artikel 6 van de Wet ruimtelijke ordening) dienen te worden vereffend door een overeenkomst of exploitatieplan. Deze procedure betreft het vergunnen van een enkele vervangende woning. Daarom kan het project als financieel uitvoerbaar worden beschouwd. Het wordt volledig particulier gefinancierd. De gemeentelijke kosten worden gedekt vanuit de te ontvangen leges.

4.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en het ontwerp-besluit hogere geluidswaarden worden voor een periode van zes weken ter inzage gelegd ten behoeve van zienswijzen. Indien geen zienswijzen worden ingediend zal de aangevraagde vergunning worden verleend en wordt het plan maatschappelijk uitvoerbaar geacht.

5. Procedure

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, Wabo (het bouwen van een bouwwerk). Op grond van artikel 3.10, lid 1, onder a dient hiervoor de uitgebreide voorbereidingsprocedure te worden doorlopen.

Voor de uitgebreide procedure geldt een maximale beslistermijn van 26 weken. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, de ontwerp-verklaring van geen bedenkingen en het ontwerp-besluit hogere geluidswaarden worden zes weken ter inzage gelegd voor zienswijzen. Eventuele ingediende zienswijzen worden beantwoord in een notitie samenvatting zienswijze en beantwoording. Eventueel kan een zienswijze aanleiding geven tot aanpassing van de omgevingsvergunning.

Vervolgens kan er een besluit genomen worden over het wel of niet verlenen van de omgevingsvergunning. Het besluit ligt vervolgens zes weken ter inzage voor beroep. Alleen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend tegen de ontwerpbeschikking kunnen beroep aanstellen tenzij wordt aangetoond dat diegene redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zienswijzen in te brengen.

Als de beschikking afwijkt van de ontwerpbeschikking die ter inzage heeft gelegen kan er wanneer er door diegene geen zienswijzen zijn ingediend, beroep worden ingesteld voor zover het beroepschrift betrekking heeft op deze afwijkingen. De beschikking treedt in werking nadat de termijn voor het indienen van een beroepschrift is verstreken. Het indienen van een beroepschrift schorst de werking van de beschikking niet. Wanneer belanghebbenden er veel belang bij hebben dat deze beschikking niet in werking treedt, dan kan een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de President van de Rechtbank. Wanneer een voorlopige voorziening wordt aangevraagd treedt de beschikking pas in werking nadat hierover een beslissing is genomen.