

Projectbesluit Buitengebied, Vinkenlaan 42 a

NL.IMRO.0252.BUPbVinkenlaan42a-VA01

Aanleiding

Er is een plan ontwikkeld voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Vinkenlaan 42a in Malden ter vervanging van de huidige woning. De woning met een inhoud van 800 m³ is gepland ten zuiden van de bestaande woning en komt daarmee, naar het verzoek van aanvrager, centraler op het perceel te liggen. Ten behoeve van de realisering van een kelder onder de woning zal een talud worden gegraven. De bestaande woning zal worden afgebroken nadat de nieuwe woning is opgeleverd. Na afbraak van de woning zal ter plaatse aan natuurontwikkeling worden gedaan. Volgens het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1997, herziening 2003" mag op het perceel alleen op de locatie waar de huidige woning staat een nieuwe woning worden gebouwd. De inhoud van de woning mag volgens dit bestemmingsplan een maximale inhoud van 600 m³ hebben. De bouw van de nieuwe woning is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Ruimtelijke onderbouwing

Algemeen

Het bouwplan betreft de vervanging van de bestaande woning, waarbij de woning wordt vergroot tot 800 m³ en in zuidelijke richting wordt verplaatst. Met de verplaatsing komt de woning overeenkomstig de wens van aanvrager centraler op het perceel te liggen. De verplaatsing wordt gecompenseerd door natuurontwikkeling. Daartoe is met aanvrager een overeenkomst gesloten.

Vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 1997, herziening 2003"

De woning Vinkenlaan 42 a heeft in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1997, herziening 2003" de bestemming "Burgerwoningen". Volgens artikel 27, lid 2 van de regels van het bestemmingsplan moet een nieuw te bouwen woning worden gebouwd op de plaats van de bestaande woning. Lid 4, sub b, van dit artikel bepaalt dat burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen door verplaatsing van de woning toe te staan, met dien verstande dat:

- a. De afstand van de woning tot de meest nabijgelegen weg niet wordt vergroot;
- b. De woning niet meer zijwaarts verplaatst mag worden dan ten hoogste 20 m en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 5 m bedraagt;
- c. De verplaatsing niet leidt tot beperking van de ontwikkelmogelijkheden van de in de omgeving aanwezige agrarische bedrijven.

Het bouwplan voor verplaatsing van de woning voldoet aan deze criteria, zodat B&W van deze bevoegdheid gebruik kunnen maken. De afweging om verplaatsing van de woning onder bepaalde voorwaarden toe te staan heeft plaats gevonden bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Nu het bouwplan aan de gestelde criteria voldoet is er geen reden de verplaatsing niet toe te staan.

Bestemmingsplan Buitengebied 2009

In het inmiddels vastgestelde, doch nog niet in werking getreden, bestemmingsplan "Buitengebied 2009" heeft het perceel Vinkenlaan 42a te Malden ter plaatse van de bestaande woning de bestemming "Wonen" met functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – woningverplaatsing" toegestaan. Volgens de regels is uitbreiding van de woning tot 800 m³ en herbouw van de woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak toegestaan. Het resterende deel van het perceel heeft de bestemming "Natuur". Bebouwing is daar niet toegestaan.

De nieuwe woning wordt groter dan de bestaande woning, maar voldoet aan de eis van 800 m³. De inhoud van de woning is in overeenstemming met de regels van genoemd bestemmingsplan gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Aanvrager heeft er voor gekozen onder de woning een kelder aan te brengen. Volgens de begrippen van het bestemmingsplan is een kelder een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bouwlaag onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en tussen de buitenzijde van

de gevels. De kelder wordt tevens voor woondoeleinden gebruikt, wat volgens het bestemmingsplan is toegestaan.

Het bouwplan overschrijdt de bestemmingsgrens met drie meter. Tegen deze geringe overschrijding bestaat geen bezwaar, omdat na realisering van het bouwplan aan de andere kant van de woning natuur wordt ontwikkeld.

Stedenbouwkundige inpassing

Als gevolg van de verplaatsing komt de woning centraler op het perceel te liggen. Hiermee komt aan de zuidzijde een grasveld te vervallen; dit wordt gecompenseerd door ontwikkeling van natuur aan de noord zijde.

Parkeren en ontsluiting

Het verlenen van vergunning heeft geen gevolgen voor het parkeren in de omgeving. Op eigen terrein is voldoende parkeermogelijkheid.

Flora en fauna

Van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied is geen sprake. Ter plaatse van de nieuw te bouw woning ligt een grasveld en is er geen sprake van bosbeplanting. Met aanvrager is een overeenkomst afgesloten dat de na de afbraak van de bestaande woning ter plaatse van deze woning natuurcompensatie zal plaatsvinden.

Verkennd bodemonderzoek

Voor het perceelsgebied is een verkennend bodemonderzoek opgesteld. Op basis van dit onderzoek bestaan er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaren tegen bebouwing op deze locatie.

Geluid

Het bepaalde in de Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Luchtkwaliteit

Het bepaalde in het hoofdstuk luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer is niet van toepassing.

Water

Voor de locatie is door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 31 mei 2010 een besluit tot het verlenen van een onheffing van de Provinciale Milieuverordening afgegeven.

Het Waterschap Rivierenland heeft meegedeeld dat voor het plan geen watervergunning van het waterschap is vereist.

Archeologie

Volgens de Gemeentelijke archeologische waardenkaart ligt het gebied in een lage archeologische verwachtingszone. Op grond van de Interimnota Archeologie 2006, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 oktober 2006, hoeft geen inventariserend veldonderzoek plaats te vinden als de bodemverstoring ligt in een gebied met een lage archeologische verwachting.

Zienswijzen

Door Gedeputeerde Staten zijn zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-projectbesluit. De zienswijzen zijn samengevat in een zienswijzennotitie en van een reactie voorzien. De zienswijzennotitie is als bijlage bij dit besluit gevoegd. De zienswijzen geven aanleiding het projectbesluit met een nadere motivering vast te stellen.

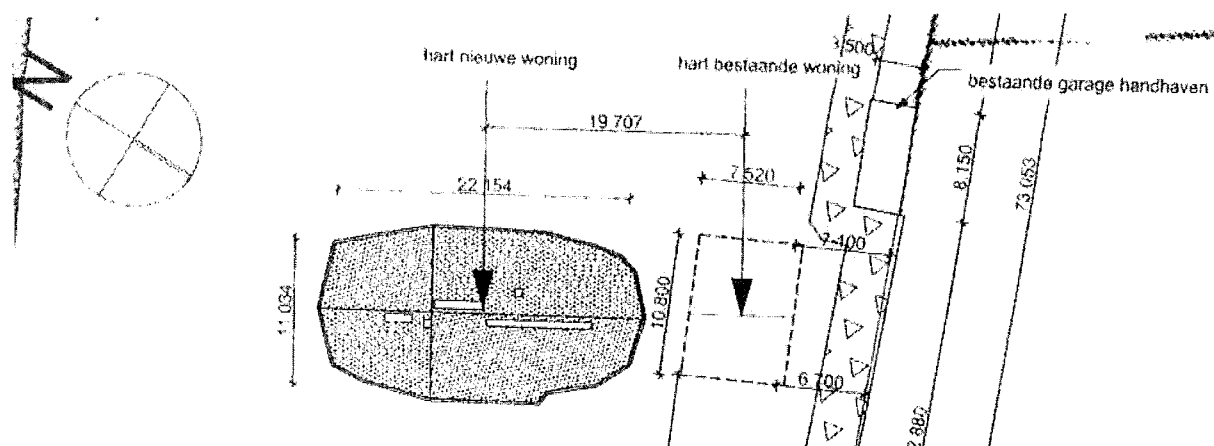
Samenvatting

De verplaatsing van de woning voldoet aan de criteria, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1997, herziening 2003". Ingevolge het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is vergroting van de woning tot 800 m³ en verplaatsing van de woning binnen de bestemming "Wonen" toegestaan. Het bouwplan overschrijdt de bestemmingsgrens met drie meter. Van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied is geen sprake, omdat de grond waarop gebouwd gaat worden op dit moment een grasveld bij de huidige

woning is. Zoals hiervoor is opgemerkt zal na realisering van het project natuurcompensatie plaatsvinden.

Hieronder is schematisch de situering van de nieuw te bouwen woning weergegeven. Op de bij dit besluit behorende bijlage is het bouwplan weergegeven.

Schematische voorstelling verplaatsing woning Vinkenlaan 42 a In Malden



Regels

Voor het plangebied gelden de regels van het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1997, herziening 2003", met dien verstande dat de maximale inhoud van de te bouwen woning 800 m³ mag bedragen.

Zienswijzen

Het ontwerp projectbesluit heeft met de bijbehorende stukken vanaf donderdag 23 december 2010 tot en met woensdag 2 februari 2011 ter inzage gelegen. Tegen het voornemen het projectbesluit vast te stellen zijn zienswijzen ingebracht door Gedeputeerde Staten van Gelderland. Van de zienswijzen en de reactie daarop van burgemeester en wethouders is een zienswijzenverslag gemaakt dat als bijlage bij dit besluit is opgenomen. De zienswijzen geven aanleiding het projectbesluit nader te motiveren.

Malden, 15 maart 2011

RK

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN;
De secretaris,

drs. J. Wijnia

De burgemeester,

P. Mengde

Bijlagen :

1. Zienswijzenverslag d.d. 3 maart 2011
2. Bouwplan woning Vinkenlaan 42 a in Malden

Bijlage 1

Zienswijzennotitie n. a. v. het ontwerp-projectbesluit Buitengebied, Vinkenlaan 42 a

Het ontwerp-projectbesluit "Buitengebied, Vinkenlaan 42 a" heeft vanaf donderdag 23 december 2010 tot en met woensdag 2 februari 2011 ter inzage gelegen. Tegen de vaststelling van het ontwerp-projectbesluit zijn op 28 januari 2011 zienswijzen ingediend namens Gedeputeerde Staten van Gelderland. Gedeputeerde Staten verzoeken het voorliggende projectbesluit niet te nemen. In het onderstaande zijn de ingebrachte zienswijzen samengevat en is de reactie van burgemeester en wethouders op die zienswijzen weergegeven. De zienswijzen geven aanleiding een gewijzigd projectbesluit te nemen.

Zienswijzen van Gedeputeerde Staten van Gelderland

Ruimtelijk onderbouwing

Het projectbesluit dient op grond van artikel 3.10, tweede lid, van de Wro voorzien te zijn van een deugdelijke ruimtelijke onderbouwing. Deze is niet aangetroffen. Zo is er geen toets aangetroffen wat de verplaatsing en extra uitbreiding voor invloed zal hebben op de kernkwaliteiten van de EHS.

Ecologische hoofdstructuur

Het projectbesluit is in strijd met het provinciale beleid voor de EHS, waarin geen bestemmingen worden toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast. Het projectbesluit gaat om een verplaatsing met aanzienlijke uitbreiding van een woning in de EHS-Natuur. Het lijkt er op dat er in de EHS in bosgrond een kuil wordt gegraven en dat het het zuid-oostelijke deel van de nieuw te bouwen woning ongeveer drie meter buiten de bestemming "Wonen" is geprojecteerd. Voorts lijkt er op dat de te bouwen woning groter is dan in het bestemmingsplan Buitengebied 2009 is toegestaan.

Stedelijke ontwikkeling

Het projectbesluit is in strijd met het provinciale beleid voor stedelijke bebouwing. Het betreft hier een nieuwe woning buiten het bestaande bebouwde gebied en de woningbouwcontour Stadsregio Arnhem Nijmegen. Buiten deze gebieden is verstedelijking in principe niet toegestaan. De bestaande woning valt onder het bestaande recht en een geringe verplaatsing kan ook als zodanig beschouwd worden. Het ziet er naar uit dat de nieuwe woning zoveel groter is dat niet meer gesproken kan worden van bestaand recht maar van een nieuwe situatie.

Reactie van burgemeester en wethouders

Algemeen

Het bouwplan betreft de vervanging van de bestaande woning, waarbij de woning wordt vergroot tot 800 m³ en in zuidelijke richting wordt verplaatst. Onder de woning wordt een kelder gerealiseerd. Ten behoeve van de kelder wordt een talud gegraven. Met de verplaatsing komt de woning naar de wens van aanvrager centraler op het perceel te liggen. De verplaatsing wordt gecompenseerd door natuurontwikkeling. Daartoe is met aanvrager een overeenkomst gesloten.

De nieuwe woning wordt groter dan de bestaande woning, maar voldoet aan de eis van 800 m³, zoals die in het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is gesteld voor woningen in het buitengebied. De inhoud van de woning is in overeenstemming met de regels van genoemd bestemmingsplan gemeten tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels en de buitenzijde van daken en dakkapellen. Aanvrager heeft er voor gekozen onder de woning een kelder aan te brengen. Volgens de begrippen van het bestemmingsplan is een kelder een bijzondere bouwlaag waarbij de vloer van de bouwlaag onder het gemiddeld aangrenzend peil is gelegen en tussen de buitenzijde van de gevels. De kelder wordt tevens voor woondoeleinden gebruikt, wat volgens het bestemmingsplan is toegestaan.

Bestemmingsplan Buitengebied 1997, herziening 2003

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied 1997, herziening 2003 mag ter plaatse van de huidige woning een woning van 600 m³ worden gebouwd. Het bouwplan is in strijd met dit bestemmingsplan.

Verplaatsing van de woning kan met een wijzigingsbevoegdheid van B&W. De verplaatsing van de woning voldoet aan de gestelde criteria.

Bestemmingsplan Buitengebied 2009

In het inmiddels vastgestelde maar nog niet in werking getreden bestemmingsplan "Buitengebied 2009" heeft het perceel Vinkenlaan 42a te Malden ter plaatse van de bestaande woning de bestemming "Wonen" met functieaanduiding "specifieke vorm van wonen – woningverplaatsing" toegestaan. Volgens de regels is uitbreiding van de woning tot 800 m³ en herbouw van de woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak toegestaan. Met de bouw van de woning zal de bestemmingslijn met 3 meter worden overschreden.

Ruimtelijke onderbouwing

De afweging om woningverplaatsing toe te staan heeft bij de opstelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 1997, herziening 2003" en "Buitengebied 2009" plaats gevonden. De verplaatsing van de woning voldoet aan de criteria van het vigerende bestemmingsplan. Bij de opstelling van het projectbesluit is ervan uitgegaan dat de verplaatsing van de woning binnen het bestemmingsvlak van het nieuwe bestemmingsplan zou plaatsvinden en dus zou voldoen aan de bepalingen het nieuwe bestemmingsplan. Om die reden is er in het projectbesluit niet getoetst welke invloed verplaatsing en extra uitbreiding zullen hebben op de kernkwaliteiten van de EHS, maar is verwezen naar de toelichting van genoemde bestemmingsplannen. Naar nu blijkt wordt met de verplaatsing van de woning de bestemmingslijn met drie meter overschreden. Een klein gedeelte van de woning en de uitgraving valt daarmee in de bestemming "Natuur". Voor dit deel had het projectbesluit aangevuld moeten worden met een toets waaruit zou blijken wat de verplaatsing en extra uitbreiding voor invloed zal hebben op de kernkwaliteiten van de EHS. Dit is niet gebeurd. Het projectbesluit zal op dit punt aangevuld worden.

Ecologische hoofdstructuur

Voor een klein gedeelte zal in bosgrond worden gegraven en gebouwd. Van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied is geen sprake. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning ligt een grasveld en is er geen sprake van bosbeplanting. Met aanvrager is een overeenkomst afgesloten dat de na de afbraak van de bestaande woning ter plaatse van deze woning natuurcompensatie zal plaatsvinden.

Stedelijke ontwikkeling

De nieuwe woning is qua maatvoering in overeenstemming met het bestemmingsplan "Buitengebied 2009" en de verplaatsing is gering te achten. Het is niet onredelijk te achten dat uitgegaan kan worden van bestaand recht. Het projectbesluit is daarmee niet in strijd met het provinciale beleid voor stedelijke bebouwing.

Samenvatting

De verplaatsing van de woning voldoet aan de criteria, zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 1997, herziening 2003". Ingevolge het vastgestelde bestemmingsplan "Buitengebied 2009" is vergroting van de woning tot 800 m³ en verplaatsing van de woning binnen de bestemming "Wonen" toegestaan. Het bouwplan overschrijdt de bestemmingsgrens met drie meter. Van een significante aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied is geen sprake, omdat de grond waarop gebouwd gaat worden op dit moment een grasveld bij de huidige woning is. Zoals hiervoor is opgemerkt zal na realisering van het project natuurcompensatie plaatsvinden.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande is er aanleiding het projectbesluit nader te motiveren.

3 maart 2011RK

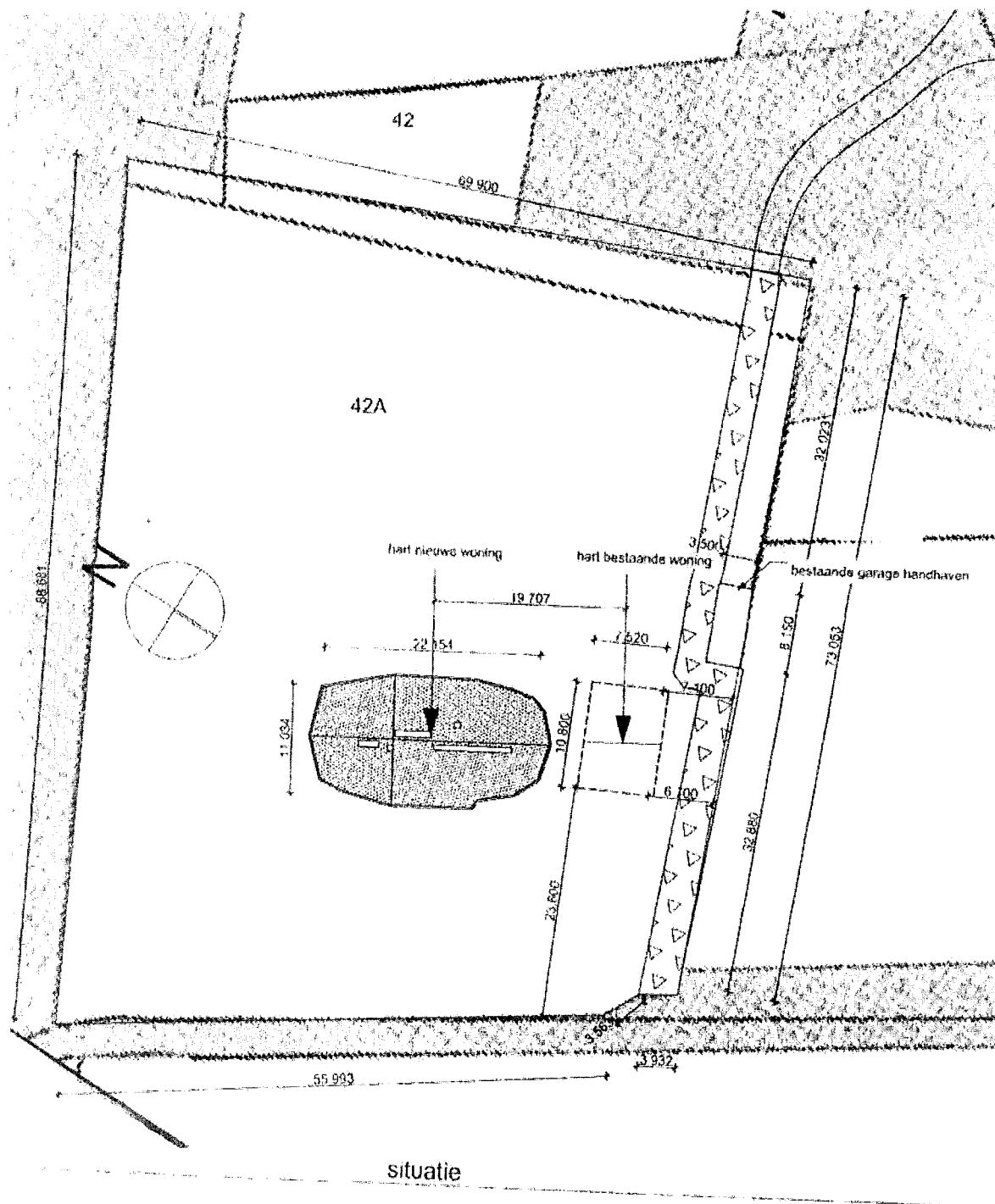
Bijlage 2

Bouwplan woning Vinkenlaan 42 a in Malden

Huidige situatie:



Nieuwe situatie:





zijaanzicht oost

29 NOV. 2010

ingekon



achteraanzicht zuid

