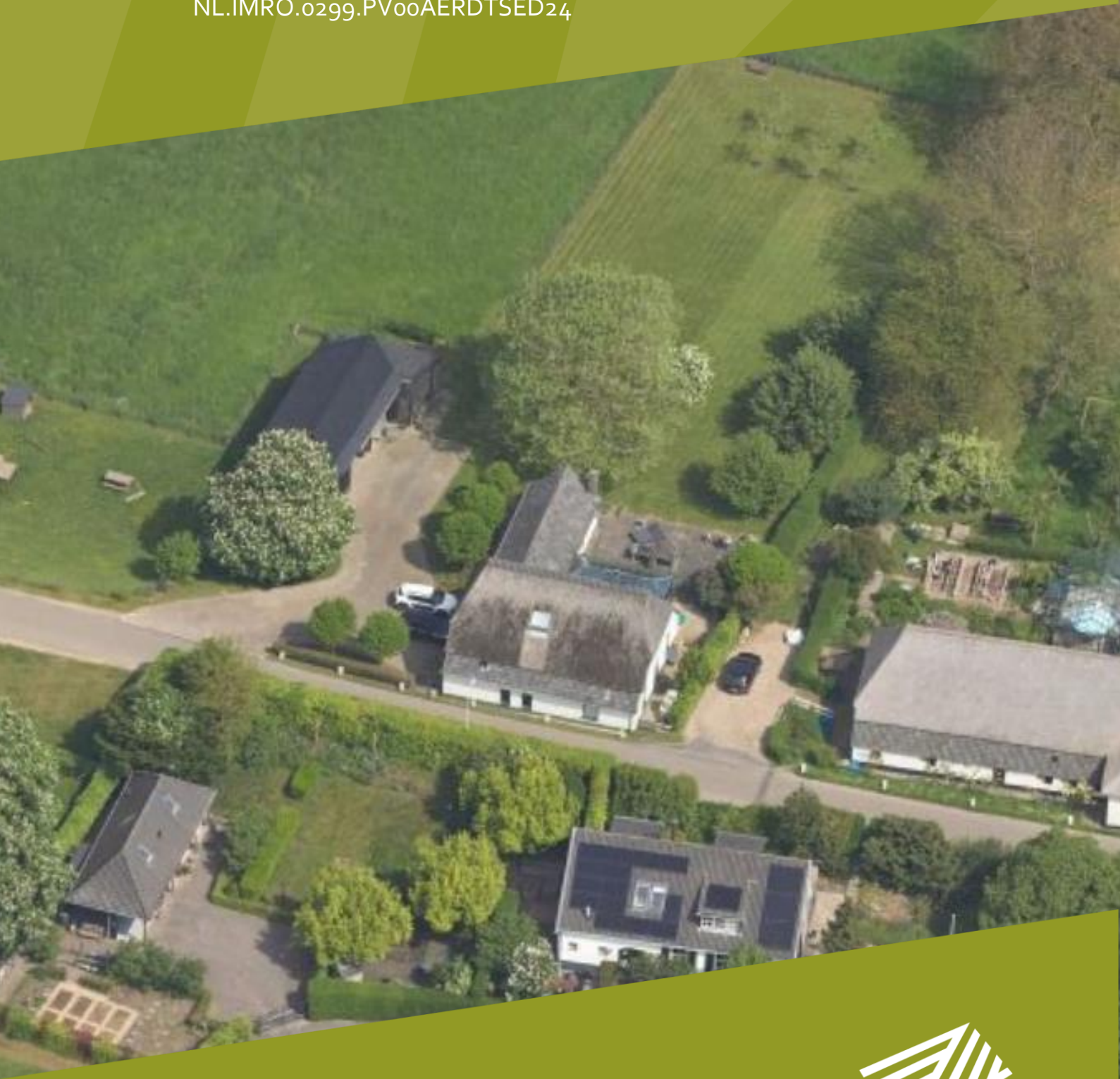


Ruimtelijke onderbouwing

Aerdsedijk 24, Aerdt

NL.IMRO.0299.PV00AERDTSED24



GEMEENTE
ZEVENAAR

Ruimtelijke onderbouwing Aerdtседijk 24, Aerdt

NL.IMRO.0299.PV00AERDTSED24

Versie 9 juli 2024

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Het project	7
2	Beleid en regelgeving	11
3	Milieu- en omgevingsaspecten	12
4	Uitvoerbaarheid.....	15

1 Inleiding

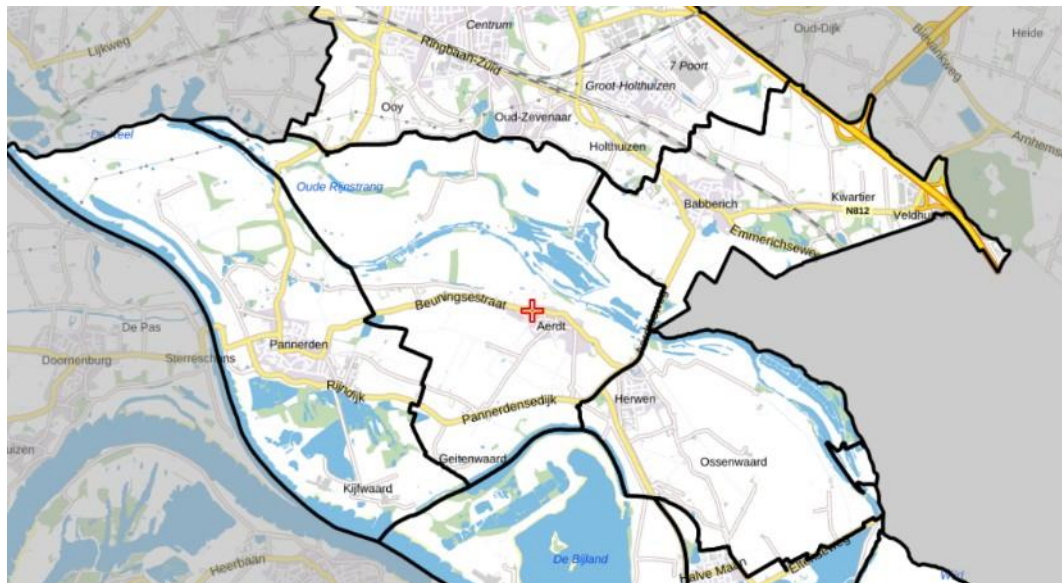
1.1 Aanleiding

Voornemen is om de bestaande woning aan de Aerdsedijk 24 in Aerdt te slopen en een nieuwe woning aan de westzijde van het woonperceel te realiseren. Daarnaast wordt het bijgebouw opgeschoven ten opzichte van de eerder verleende omgevingsvergunning. Deze ontwikkeling is in strijd met de bouwregels van het geldende bestemmingsplan.

Doel is om met toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning te verlenen om de strijdigheden met het geldende bestemmingsplan mogelijk te maken. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

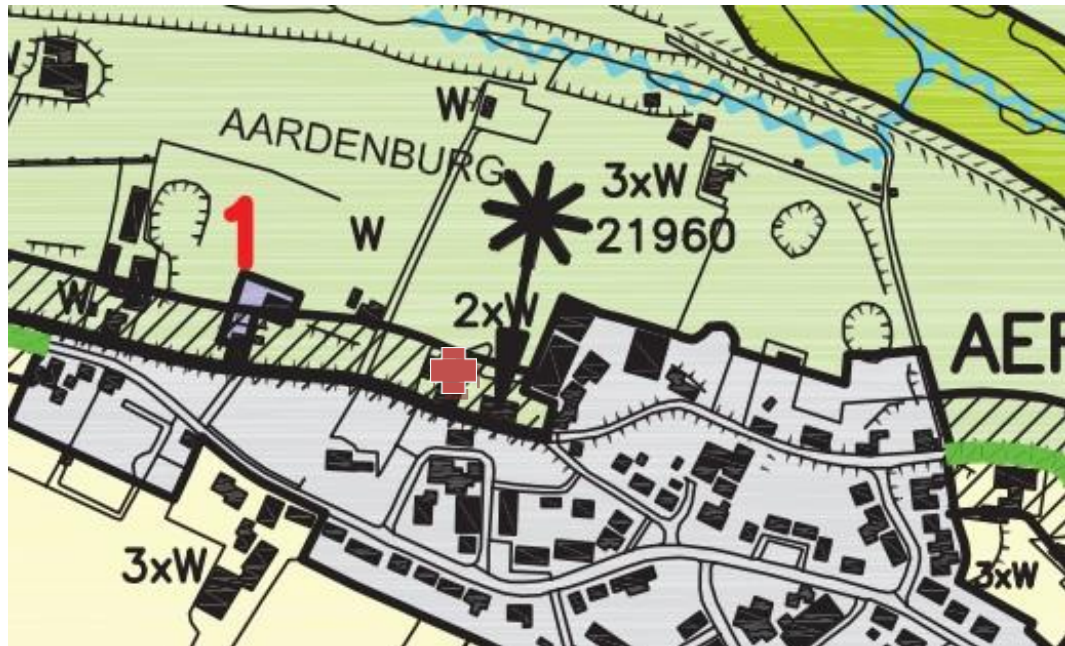
1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het plangebied ligt aan de Aerdsedijk 24 in Aerdt in de gemeente Zevenaar. Zie onderstaande afbeelding voor de globale ligging van het plangebied (rood kruis is de locatie).

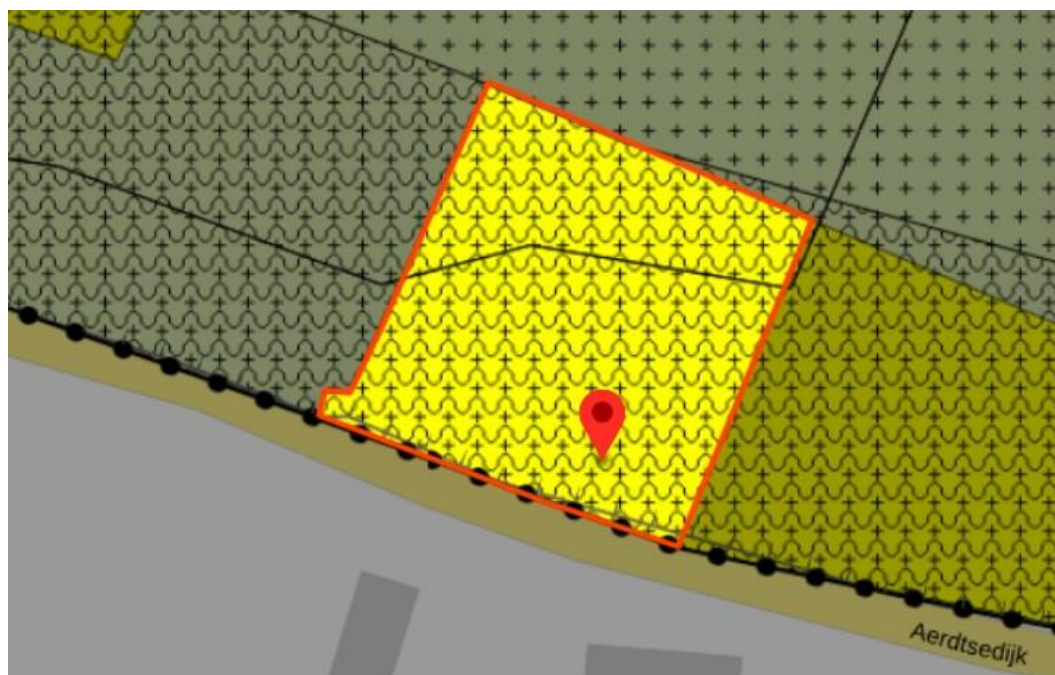


1.3 Geldend bestemmingsplan

De locatie ligt binnen het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2008'. Hierbinnen heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch gebied met hoge natuur- en landschapswaarden' met een dubbelbestemming 'Waterkeringsdoeleinden' en een aanduiding voor een woning. Ook gelden de paraplubestemmingsplannen 'Wonen' en 'Parkeren'. De plankaart van 'Bestemmingsplan Buitengebied 2008' is hieronder weergegeven (rood kruis).



Daarnaast heeft voor de locatie het ontwerp van bestemmingsplan 'Gelders eiland' ter inzage gelegen. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Wonen'.



De boogde ontwikkeling (verplaatsen woning op het woonperceel) is in strijd met de volgende regels in het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied 2008':

1. Artikel 4, tweede lid, sub d. / derde lid, sub e. waarin is bepaald dat de goothoogte van een woning maximaal 4,5 meter mag zijn en de bouwhoogte maximaal 10 meter.
2. Artikel 4, derde lid, sub f. waarin is bepaald dat herbouw van bestaande woningen uitsluitend is toegestaan, voor zover het de situering van de woning betreft, indien en voor zover:
 - a. de herbouw plaatsvindt binnen een afstand van maximaal 3 meter van de bestaande bebouwingscontour;
 - b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn of in de voorgevelrooilijn die parallel loopt met de bestaande voorgevelrooilijn.
3. Artikel 4, tweede lid, sub d. / derde lid, sub e en g. van het bestemmingsplan waarin is bepaald dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 75 m² bedraagt.
4. Artikel 14, tweede lid waarin de bouwregels zijn opgenomen voor de dubbelbestemming Waterkeringsdoeleinden.
5. Artikel 4, derde lid, sub a. omdat er kortdurend twee woningen aanwezig zijn (overbruggingsfase tussen oplevering nieuwe woning en sloop bestaande woning).

Er kan medewerking verleend worden aan het afwijken van het geldende bestemmingsplan door toepassing van artikel 2.1 eerste lid onder c, in samenhang met artikel 2.12 eerste lid onder a sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Bij het verlenen van een omgevingsvergunning geldt als voorwaarde dat sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening en dat de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Voorliggend document voorziet hierin.

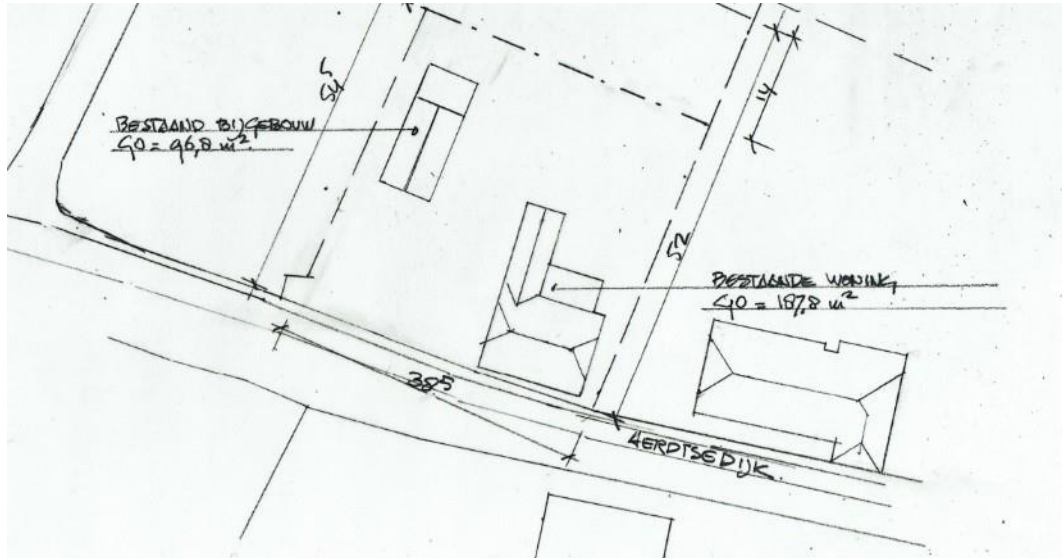
1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het besluitgebied en komen de strijdigheden aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van de strijdigheden aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 Het project

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan de Aerdsedijk 24 in Aerdt staat aan de dijkzijde een woning met aan de westzijde een vrijstaand bijbehorend bouwwerk.



Op onderstaande afbeelding is het perceel zichtbaar vanaf de westzijde.

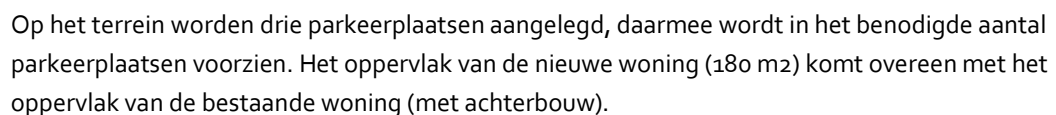


De huidige woning voldoet niet aan de gewenste woonkwaliteit:

- De bestaande woning ligt deels in de dijk, de gevel aan de dijkzijde laat vocht door technische voorzieningen ontbreken.
- Er zijn regelmatig trillingen veroorzaakt door steeds groter en zwaarder verkeer op de dijk.
- De rieten kap moet worden vervangen.
- De woning is onvoldoende geïsoleerd, de bestaande bouwtechnische basis is onvoldoende om goed te kunnen renoveren.

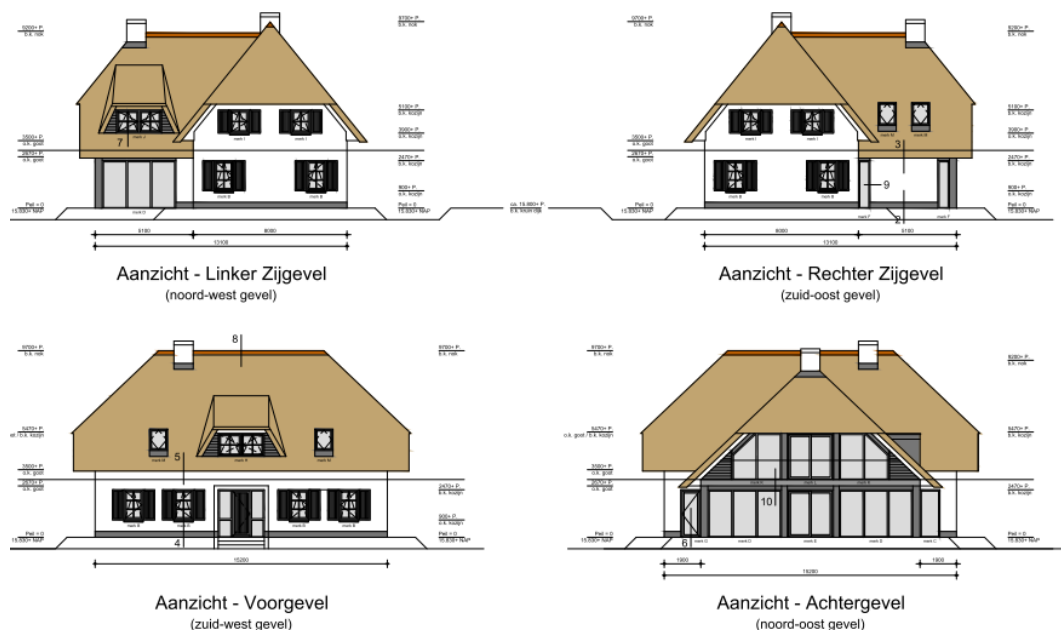
De kosten voor zorgvuldige renovatie zijn gelijk of hoger dan nieuwbouw. Sloop/nieuwbouw op de bestaande situatie is onwenselijk vanwege de gedeeltelijke ligging in de dijk.

In de nieuwe situatie komt de woning aan de westzijde van het perceel te liggen en het bijbehorend bouwwerk rechtsachter op het perceel. Op onderstaande afbeelding is de nieuwbouw in rood aangegeven, de gestippelde lijnen zijn de bestaande gebouwen.



1. De goothoogte van een woning mag maximaal 4,5 meter zijn en de bouwhoogte maximaal 10 meter.

8



Vanuit het waterschap is lager niet mogelijk want de bovenkant van de kelder ligt op de minimale grens. De overschrijding van de hoogte sluit vanwege de lagere ligging ten opzichte van de dijk en de uitstraling van één laag met kap richting de straat, aan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit. Op de wolfseinden na wordt aan de maximale goothoogten voldaan. Een hogere goothoogte voor de wolfseinden is ruimtelijk acceptabel, de woning behoudt de beoogde landelijke uitstraling.

Ook heeft de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit positief geadviseerd over het bouwplan. Daarmee sluit het beoogde bouwplan aan op de gewenste ruimtelijke kwaliteit.

2. *Herbouw van bestaande woningen is uitsluitend toegestaan, voor zover de herbouw plaatsvindt binnen een afstand van maximaal 3 meter van de bestaande bebouwingscontour en de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn of in de voorgevelrooilijn die parallel loopt met de bestaande voorgevelrooilijn.*

De ligging van de nieuwe woning sluit in voldoende mate aan op de rooilijn van de bestaande woning. In beperkte mate verder van de weg afbouwen dan de bestaande woning is vanwege bouwtechnische aspecten (plaatsen buiten het dijklichaam) acceptabel. Situering verder van de weg af of dicht op de bestaande woning is vanwege het te behouden doorzicht naar het achterliggende landschap, niet wenselijk. In de nieuwe situatie is de bestaande woning niet meer aanwezig, maar ligt wel het nieuwe bijbehorende bouwwerk aan de oostzijde op het perceel (waardoor situering van de woning aan de westzijde aansluit op de beoogde ruimtelijke kwaliteit).

3. *Het gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag maximaal 75 m² bedragen.*
Het huidige bestemmingsplan laat maximaal 75 m² toe, maar conform het beleid voor het buitengebied is het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan 'Gelders Eiland' opgenomen dat per woning maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken wordt toegestaan. Voor de afwijking van het oppervlak voor het bijgebouw is eerder een omgevingsvergunning verleend. De wens is om het bijgebouw wat verder naar achteren te realiseren dan in de verleende omgevingsvergunning was opgenomen. Ook de nieuwe situatie voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (ligt binnen de

woonbestemming in het nog vast te stellen bestemmingsplan 'Gelders Eiland'). Omdat de vergunning voor Aerdsedijk 24 naar verwachting verleend wordt voorafgaand aan inwerkingtreding van 'Gelders Eiland', wordt de afwijkende ligging meegenomen in de nieuwe omgevingsvergunning.

4. *Er mag niet worden gebouwd in strijd met de bouwregels uit de dubbelbestemming Waterkeringsdoeleinden.*

De ligging en de aangelegde diepte van de kelder en overige onderdelen in de fundering zijn in overleg met het waterschap bepaald. De diepte is middels een brief op 13 oktober 2023 van het Waterschap aangegeven. De waterstaat werken(dijk) wordt daarmee niet aangetast. Daarmee vindt er geen onevenredige aantasting plaats van het doelmatig functioneren van de waterstaatswerken.

5. *Er zijn kortdurend twee woningen aanwezig*

Tijdens de overbruggingsfase tussen oplevering nieuwe woning en sloop van de bestaande woning zijn er tijdelijk twee woningen aanwezig op het perceel. De bestaande woning is daarbij gelijk te stellen aan een tijdelijke woonunit die wordt geplaatst bij nieuwbouwlocaties. De kaders voor tijdelijke woonunits zijn opgenomen in de 'Beleidsregels Kruimelgevallen Gemeente Zevenaar 2019'. Er kan worden meegewerkt mits de woonunit:

- alleen wordt gebruikt door de hoofdgebruikers(s) van de te (ver)bouwen woning;
- binnen 1 maand na ingebruikname van de woning wordt verwijderd. Op het moment dat de verbouwing van de woning eerder gereed is moet de woonunit ook eerder verwijderd worden;
- is voorzien van deugdelijk sanitair, aangesloten op de openbare riolering, of op de riolering van de bestaande woning een en ander in overleg met Afdeling Beheer openbare ruimte;
- voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit;
- goed bereikbaar is voor hulpdiensten;
- niet is gelegen voor de voorgevel van de te (ver)bouwen woning, tenzij het perceel is gelegen buiten de bebouwde kom en het niet mogelijk is om de unit elders op het perceel te plaatsen;
- zodanig is gelegen dat dit niet leidt tot onevenredige aantasting van de privacy van de omwonenden. Een voorbeeld is dat een raam of deur van de unit niet binnen twee meter van de erfgrans van de burens mag zijn gelegen;
- de unit wordt geplaatst op hetzelfde perceel/dezelfde kavel als de te (ver)bouwen woning;
- na het plaatsen van de unit, moet er op het perceel nog voldoende ruimte zijn voor het opslaan van bouwmaterialen op eigen terrein. We geven geen toestemming om daarvoor de openbare weg te gebruiken.

Aan de voorwaarden wordt op één punt na voldaan. Aandachtspunt is dat de bestaande woning voor de voorgevel van de nieuwe woning ligt. Omdat het om tijdelijk gebruik van een bestaand gebouw gaat, staat strikte toepassing van de regel niet in verhouding tot het beoogde doel. Daarmee is er sprake van een bijzondere omstandigheid en zijn er geen redelijke alternatieven die voorzien in hetzelfde doel (als bedoeld in de hardheidsclausule in de beleidsregels).

2 Beleid en regelgeving

Omdat de strijdigheden zeer beperkt van omvang zijn, aansluiten op het al bestemde gebruik voor een woning en de effecten op de omgeving beperkt zijn, is de conclusie dat er binnen het rijks-, regionaal en gemeentelijk beleid geen specifieke aandachtspunten zijn.

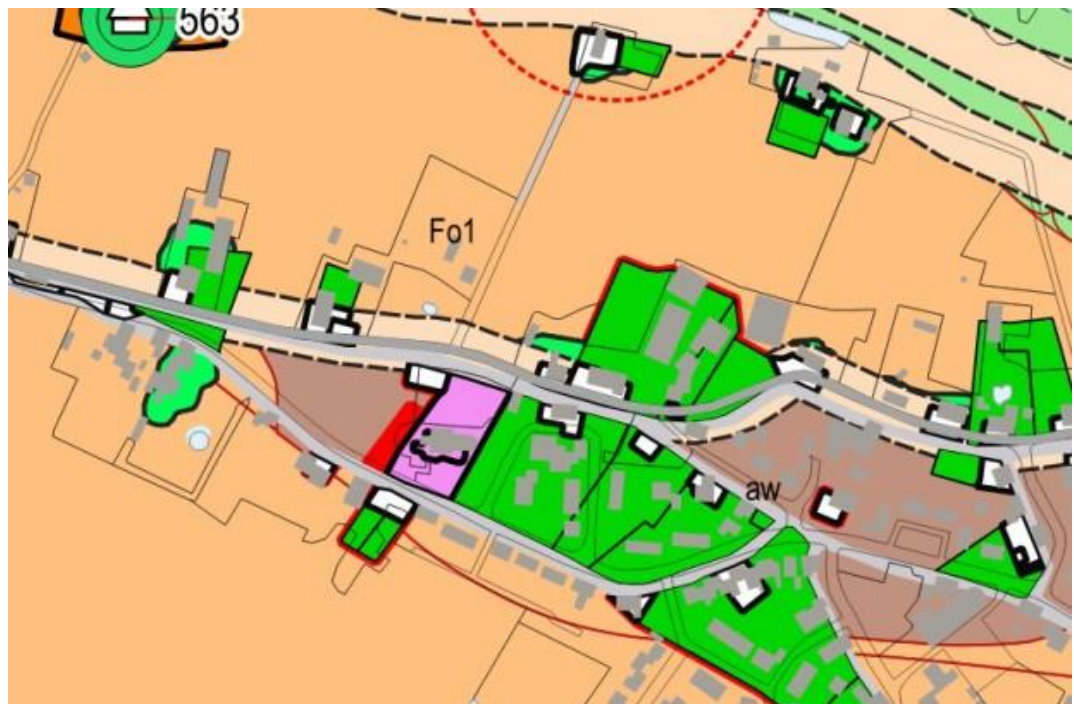
In de provinciale verordening ligt de locatie geheel binnen de Groene Ontwikkelingszone. Het gaat om sloop-nieuwbouw van een woning op een perceel dat al meer dan 15 jaar (oudste beschikbare luchtfoto is 2008) ten behoeve van het wonen in gebruik is. Daarmee leidt de ontwikkeling niet tot verlies aan samenhang van de kernkwaliteiten en/of ontwikkelingsdoelen voor het gebied. Er worden geen houtopstanden geveld.

Over een smalle strook aan de westzijde van het perceel ligt de aanduiding 'ganzerustgebied', maar de woning zelf wordt buiten deze aanduiding gerealiseerd. Er zijn geen andere kaartlagen relevant voor de beoogde ontwikkeling.

3 Milieu- en omgevingsaspecten

De strijdigheden met de geldende bestemmingsplannen waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld betreffen afwijkingen t.o.v. de bouwregels. Het betreft kleine afwijkingen, waarvan de toetsing aan de milieu- en omgevingsaspecten beperkt is:

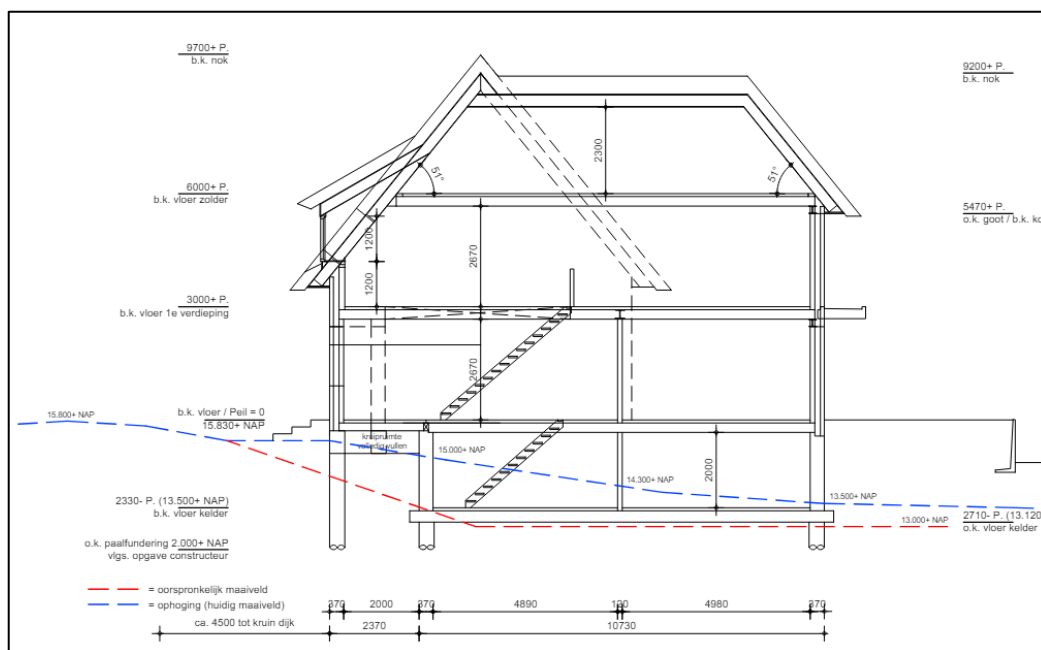
- De strijdigheden zien niet op ontwikkelingen waarvoor een verplichting volgt vanuit het Besluit milieueffectrapportage.
- Het gaat om een gevoelige functie waarvoor wetgeving op het gebied van geluid, geur, of externe veiligheid van toepassing is. De verplaatsing vindt echter plaats binnen het bestaande woonerf, waarbij op de beoogde locatie van de nieuwbouw vergunningsvrij al de mogelijkheid bestond om een mantelzorgwoning in een bijbehorend bouwwerk te realiseren. De strijdigheden leiden daarmee niet tot aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving of tot nieuwe beperkingen voor omliggende activiteiten.
- De locatie van de woning ligt in de archeologische verwachtingenkaart in een gebied dat valt onder vindplaatsen uit historische bron (deelgebied aangeduid als 'dijk (CHW Rijnwaarden; kadMin 1832, AHN2)', zie ook onderstaande afbeelding.



dijk (CHW Rijnwaarden; KadMin 1832, AHN2)

Voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 30 m² waarbij de bodem dieper dan 40 centimeter onder maaiveld wordt geroerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.



Op verzoek van het waterschap wordt het maaiveld verhoogd en komt de woning (ondanks de aanwezigheid van een kelder) grotendeels boven op het bestaande maaiveld te staan. Daardoor wordt de normering voor archeologisch onderzoek niet overschreden.

- Er is een tweetal Aeriusberekeningen aangeleverd, een voor de realisatiefase en een voor de gebruiksfase. Deze lijken naar behoren te zijn uitgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat de stikstofdepositie kleiner is dan 0,00 mol/ha/jaar. In de uiteindelijke gebruikssituatie is er sprake van een verbetering ten opzichte van de huidige situatie.
- De locatie ligt niet in Natura 2000-gebied en regels rondom houtopstanden zijn niet van toepassing. Ter onderbouwing is bij de aanvraag een ecologisch onderzoek gevoegd. Hieruit volgt dat het niet aannemelijk is dat er vaste rustplaatsen of verblijfplaatsen van beschermde soorten worden verstoord door de nieuwbouw. Voor de sloop van de bestaande woning zijn er wel aandachtspunten:
 - Sloop van de woonboerderij heeft een negatief effect op de in de woonboerderij aanwezige nesten van huismus, niet op andere rust- en nestplaatsen, schuilmogelijkheden, slaap- of foerageerplekken. De gunstige staat van instandhouding van de lokale populatie van huismus wijzigt niet door de voorgenomen werkzaamheden. Als permanente voorziening voor de enkele aan te tasten huismusnesten worden op het nieuwe bijgebouw in een deel van de ruimte tussen dakbeschot en zonnepanelen over een breedte van 20cm boven de dakgoot nestkasten met passende broedruimte voor huismus aangebracht. De meest geschikte locatie voor deze voorziening vormt het noord geëxposeerde dakvlak van het bijgebouw. Qua lengte van de nestvoorziening is een afstand van enige meters, aansluitend aan de westgevel, voldoende. De vervangende nestplaatsen voldoen aan de voorwaarden zoals vermeld is het Kennisdocument Huismus (2023). Het bijgebouw is in 2024 gereed, sloop van de woonboerderij is voorzien februari/maart 2025, voor start van het broedseizoen. Dit is een voldoende lange periode om de huismussen te laten wennen aan de nieuwe voorzieningen. Indien op bovenstaande wijze wordt omgegaan met de

huismusnesten, dan is het niet aannemelijk dat er een overtreding van de Wet natuurbescherming plaats vindt.

- Er zijn diverse openingen, kieren en spleten in de te slopen woonboerderij aangetroffen die geschikt zijn als invliegopening naar een verblijfplaats voor gebouw bewonende vleermuissoorten. Nader onderzoek naar vleermuizen is noodzakelijk. Afhankelijk van de uitkomsten van het vleermuisonderzoek is een ontheffing Wet natuurbescherming voor vleermuizen wel of niet aan de orde. Op voorhand wordt er vanuit gegaan dat mitigatie aan de orde is en ook in het kader van biodiversiteit worden in beide kopgevels van het nieuwe bijgebouw permanente voorzieningen voor gewone dwergvleermuis opgenomen (drie kraamkasten van het type Tichelaar groot (of vergelijkbaar) op een hoogte van 4 à 4,5 meter).
- Uit de beoordeling van het bij de aanvraag gevoegde bodemonderzoek volgt dat de bodemkwaliteit geen beletsel of beperking vormt voor de bouwplannen op de locatie. Het bodemonderzoek voldoet zowel voor veldwerk als voor de analyses aan hoofdstuk 2 van het Besluit bodemkwaliteit. Het vooronderzoek voldoet aan de NEN 5725 en het bodemonderzoek voldoet aan de NEN 5740.
- Naar aanleiding van de ligging in een beschermde zone rondom de dijk heeft er afstemming met het waterschap Rijn en IJssel plaatsgevonden. Het waterschap heeft voor het slopen en bouwen van het woonhuis en het verplaatsen van een oprit in de kernzone en beschermingszone van de regionale waterkering 'Aerdsedijk' een watervergunning verleend. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van meer dan 500 m² verharding, daarom gelden er geen normen t.a.v. de berging van hemelwater. Hemelwater wordt door diverse voorzieningen en waterdoorlatende verharding op eigen grond gehouden.

Conclusie is dat de strijdigheden voldoen aan de verschillende aspecten van een goede ruimtelijke ordening. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats vindt van:

- het woon- en leefklimaat;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de parkeersituatie in de openbare ruimte;
- de brandveiligheid, externe veiligheid en rampenbestrijding;
- de milieusituatie;
- aanwezige waarden (waaronder cultuurhistorisch);
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Vanuit een goede ruimtelijke ordening zijn er daarmee geen aspecten die de uitvoerbaarheid van het project beïnvloeden.

4 Uitvoerbaarheid

4.2 Economische uitvoerbaarheid

Dit project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure kunnen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer wordt een planschadeovereenkomst gesloten, waardoor eventuele planschade voor rekening van initiatiefnemer is. Omdat het gaat om sloop-nieuwbouw van een woning valt de ontwikkeling niet onder een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening waarvoor de verplichting geldt tot het opstellen van een exploitatieplan.

4.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omgevingsdialog

De strijdigheden waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld zijn ten opzichte van het toegestaan in het bestemmingsplan dermate beperkt, dat deze niet leiden tot andere effecten voor omwonenden. Aan de hand van de schetsplannen zijn omwonenden geïnformeerd over de plannen. De omgevingsvergunning voor het bijgebouw op de oude locatie heeft eerder ter inzage gelegen, er zijn destijds geen bezwaren ingediend. De afwijking ten opzichte van de eerdere omgevingsvergunning is beperkt (circa 3 meter noordelijker) en heeft geen negatieve gevolgen voor het leefklimaat voor omwonenden.

5.2.2 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van ruimtelijke procedures, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie. Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het project. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Er spelen geen rijksbelangen rondom de strijdigheden met de geldende bestemmingsplannen.

De provincie Gelderland wordt op de hoogte gebracht van het als ontwerp ter inzage leggen van de omgevingsvergunning.

Naar aanleiding van de ligging in een beschermde zone rondom de dijk heeft er afstemming met het waterschap Rijn en IJssel plaatsgevonden. Het waterschap heeft voor het slopen en bouwen van het woonhuis en het verplaatsen van een oprit in de kernzone en beschermingszone van de regionale waterkering 'Aerdtседijk' een watervergunning verleend.

5.2.3 *Zienswijzen*

Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken worden gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid om een zienswijze kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. Eventuele zienswijzen worden betrokken bij de definitieve besluitvorming.

