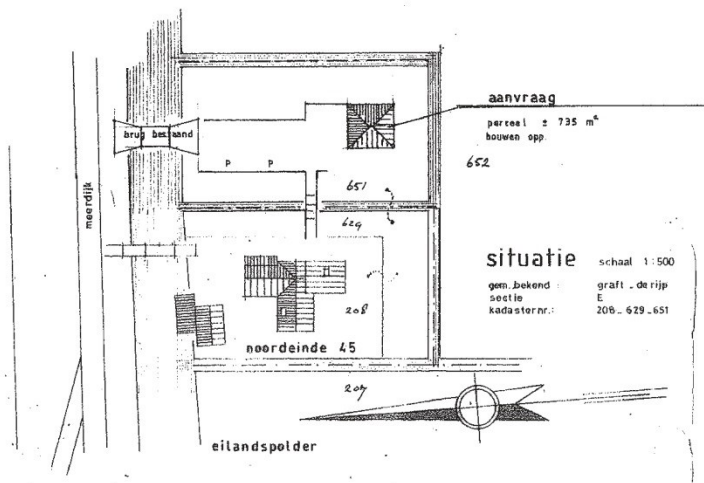
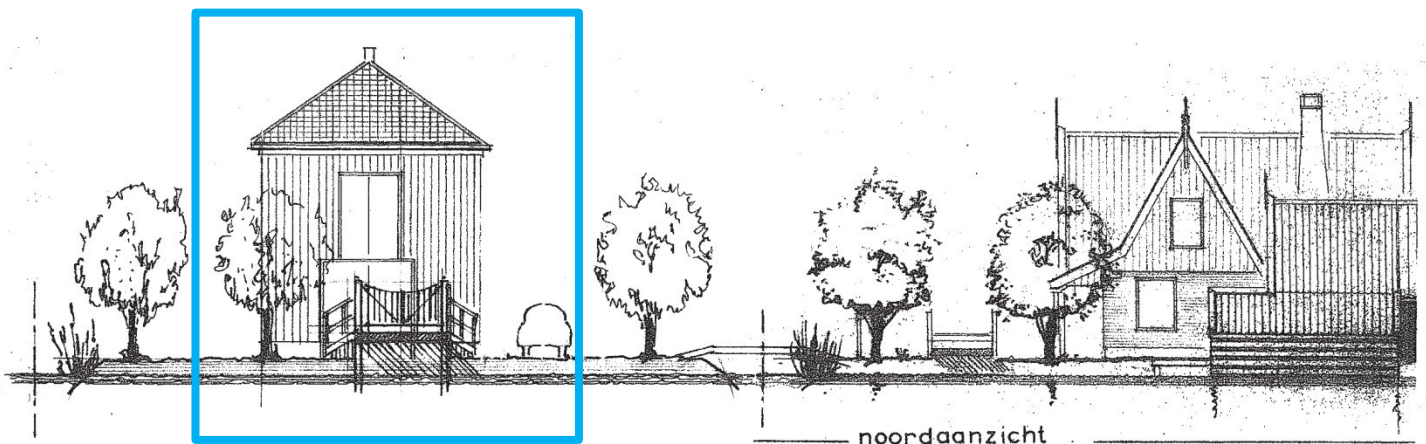


Goede Ruimtelijke Onderbouwing

Bouw kapberg

Noordeinde 45 te Noordeinde



opdrachtgever: dhr. j.f. de haan noordeinde 45 1485 et noordeinde
tel 0299 - 674586
onderwerp: woonhuis noordeinde 45 noordeinde
onderdeel: aanvraag bouw kapberg met wagenberging

schaal 1 : 100	datum april MNXI	getekend j.van leeuwen	gewijzigd nov. 2012 dec. 2013	tek.nr. 1
-------------------	---------------------	---------------------------	-------------------------------------	--------------

bouwkundig ontwerp bureau van leeuwen
kerkstraat 30, 1483 bn de rijp, tel./fax nr. 0299-674645

werk nr. 11 - 3

projectnummer:
datum:

1322
29 april 2014

INHOUD	pagina
1 INLEIDING	3
1.1 <u>Doel van de ruimtelijke onderbouwing</u>	3
1.2 <u>Omschrijving van het bouwproject</u>	3
2 VIGEREND BELEID	4
2.1 <u>Provinciaal beleid (PRVS)</u>	4
2.1.a <u>Weidevogelleefgebied</u>	4
2.1.b <u>Ecologische Hoofdstructuur (EHS)</u>	4
2.1.c <u>Natuura 2000</u>	4
2.1.d <u>Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)</u>	4
2.2 <u>Gemeentelijke beleid</u>	5
2.3 <u>Beschrijving van het toekomstige beleid</u>	5
3. RUIMTELIJKE ORDENING	5
3.1 <u>Stedenbouwkundige inpassing</u>	5
3.2 <u>Welstandstoetsing</u>	5
3.3 <u>Volkshuisvesting</u>	5
4. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE, NATUUR EN LANDSCHAP	5
4.1 <u>Archeologie</u>	5
4.2 <u>Cultuurhistorie en monumenten</u>	5
4.3 <u>Landschappelijke inpassing</u>	5
4.4 <u>Natuur</u>	6
4.5 <u>Watercompensatie</u>	6
5. ZIENSWIJZEN	6
5.1 <u>Afweging belangen</u>	6
5.2 <u>Conclusie</u>	6
6. REFERENTIE BEELDEN	7



1 INLEIDING

1.1 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de bouw van een nieuwe kapberg als bijgebouw, met een overschrijding van de nok- en goothoogte.
Te realiseren aan Noordeinde 45 te Noordeinde op perceel E 651, momenteel is onderhavig kavel in gebruik als erf en parkeerterrein.

1.2 Omschrijving van het bouwproject

Adres	Noordeinde 45 1485 ET Noordeinde
Kadastrale gemeente Sectie + nummers	Graft - De Rijp E 652 651 629 208
Initiatiefnemer	Dhr. J.F. de Haan Noordeinde 45 1485 ET Noordeinde
Bestaande functie Nieuwe functie	kavel in gebruik als parkeerterrein - erf autostalling - hobbyruimte

Realisatie kapberg met garage/berging en hobby ruimte op de verdieping.

Op het bouwplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' Graft en De Rijp van toepassing. De bestemming is 'wonen' en waarde 'archeologie IV'.

Na de realisatie zal het bebouwde oppervlak van de kapberg 40,6m² bedragen.
In totaal komt dit voor de bijgebouwen neer op:

Berging	22,0 m ² (bestaand)
Botenloods	16,0 m ² (bestaand)
<u>Kapberg</u>	<u>40,6 m²</u> (nieuwbouw)
Totaal	78,6 m ²

Maximaal totaaloppervlak voor aan-, uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen volgens bestemmingsplan 75 m².

$75 \text{ m}^2 + 10 \% \text{ (art. 29 Algemene ontheffingsregels)} = 82,5 \text{ m}^2 - 78,6 \text{ m}^2 = 3,9 \text{ m}^2 \text{ over.}$

De goothoogte bedraagt 6,0 meter, maximale goothoogte bijgebouwen volgens bestemmingsplan niet meer dan de goothoogte van het hoofdgebouw.

De nokhoogte/bouwhoogte bedraagt 8,1 meter, volgens het bestemmingsplan mag deze niet meer bedragen dan 1 meter minder dan de bestaande bouwhoogte van het hoofdgebouw.

Het onderhavige bouwplan is in strijd met de goot- respectievelijk nokhoogte uit het bestemmingsplan. Ondanks dat het bestemmingsplan een lagere goot- en nokhoogte voorschrijft voor bijgebouwen, zijn wij van mening dat er door realisatie van de kapberg niet per definitie strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening ontstaat. Het bouwvolume en zijn verschijningsvorm is niet vreemd in deze landelijke omgeving. Er wordt op deze wijze voldaan aan de 'geest' waarin het bestemmingsplan is geschreven.

Daarbij sluit de kapberg met zijn bouwvolume naadloos aan bij de woonvisie Graft - De Rijp, met aandacht voor het landelijke woonmilieu, rijke cultuurhistorie en streekeigen architectuur.



1.3 Resultaten vooroverleg

Op verzoek van initiatiefnemer is het bouwplan ingediend en door de welstand en college behandeld. Hierop heeft het college, de brandweer en de milieudienst positief geadviseerd en is de gemeente genegen haar medewerking te verlenen.

2 VIGEREND BELEID**2.1 Provinciaal beleid (PRVS)**

Onderhavig perceel ligt:

- binnen:

- a) Weidevogelleefgebied
- b) Ecologische Hoofdstructuur (EHS)
- c) Natura 2000 gebied

- buiten:

- d) Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

Tijdens een overleg (maart 2013) tussen de gemeente en de provincie is het bouwplan besproken. In dit gesprek kwam naar voren dat de provincie geen problemen voorziet betreffende het bouwplan.

2.1.a Weidevogelleefgebied

Bij onderhavige aanvraag is geen sprake van nieuwe activiteit in het landelijk gebied. De gronden op het perceel hebben immers de bestemming 'Wonen' in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' Graft en De Rijp en het betreft een bestaande woning waarbij gebouwd wordt. Om die redenen is er geen strijd met de PRVS.

2.1.b Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Zie tekst onder **2.1.a**.

2.1.c. Natuura 2000

Perceel Noordeinde 45 te Noordeinde valt op de kaart behorende bij de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS) binnen het Natura 2000-gebied. In de nota van toelichting van het Natura 2000-gebied Eilandspolder (PDN/2012-089) is onder 3.4 te lezen dat voor de begrenzing van Natura 2000-gebieden de volgende exclaveringsformule geldt; bestaande bebouwing, erven, tuinen, verhardingen en hoofdspoorwegen maken geen deel uit van het aangewezen gebied, tenzij daarvan in paragraaf 3.3. wordt afgeweken. Bij het perceel Noordeinde 45 is sprake van een bestaand erf, een tuin en verharding. Dit wordt bevestigd door het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' waar de gronden de bestemming 'Wonen' hebben.

Conclusie: het perceel Noordeinde 45 valt (in eerste instantie) binnen het Natura 2000-gebied, maar voldoet aan de exclaveringsformule, waardoor er geen bezwaar is medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning.

2.1.d. Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)

Op het perceel is in gevolge het vigerende bestemmingsplan bebouwing toegestaan. Vanuit planologisch oogpunt zal derhalve geen afbraak van de natuurwaarden plaatsvinden. Het onderhavige plan past binnen de kaders van de structuurvisie. In het landelijk gebied ligt de nadruk op het behoud van de bestaande, als waardevol ervaren landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Door zijn setting in het landschap behoud het gebied zijn grootschalige openheid. De bouw van de kapberg voor eigen gebruik, passend in de gebiedseigen architectuur, past binnen de kaders van de streekplanherziening Nationaal Landschap Laag Holland.



2.2 Gemeentelijke beleid

Het bouwplan is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en heeft de bestemming 'wonen'. Het plan betreft een bijgebouw en is hier in hoofdlijnen mee in overeenstemming. Echter de gehanteerde nok- en goothoogten komen niet overeen. Tevens is het bouwplan gelegen in Waarde 'Archeologie IV' gebied.

2.3 Beschrijving van het toekomstige beleid

Het is de verwachting dat er in het vigerende en toekomstige beleid weinig tot geen verschil in benadering van bouwplannen in het landelijk gebied zal zijn. Daarmee is het onderhavige bouwplan passend voor het toekomstige beleid. Het buitengebied wordt als een plezierig woongebied ervaren, vanwege de ruime erven en het veelal vrije uitzicht.

3. RUIMTELIJKE ORDENING**3.1 Stedenbouwkundige inpassing**

De woonbestemming blijft ongewijzigd. Er is geen toename in parkeerdruk. Parkeren geschiedt en blijft geschieden op eigen erf (op onderhavig kavel).

Het plan past niet binnen de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan aangaande de goot- en nokhoogte. Er zijn op voorhand geen andere stedenbouwkundige en/of planologische bezwaren tegen het onderhavige bouwplan.

Het bouwplan past binnen de ruimtelijke structuur van de omgeving en is in stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar.

Voorts is niet gebleken van een onevenredig zware inbreuk op belangen van derden.

3.2 Welstandstoetsing

Het plan is eerder door welstand getoetst en akkoord bevonden. Met de kanttekening dat de hoge aanbouw (met woning uitstraling) aan de zijkant een kwartslag gedraaid moest worden, zodat het west aanzicht het noord aanzicht werd. Met het vervallen van deze aanbouw, is er geen reden voor de welstand niet akkoord te gaan met het onderhavige bouwplan van de kapberg.

3.3 Volkshuisvesting

De kapberg betreft geen woning en wordt enkel gebruikt als garage/berging en hobbyruimte.

4. ARCHEOLOGIE, CULTUURHISTORIE, NATUUR EN LANDSCHAP**4.1 Archeologie**

Het plan is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2009' en heeft de bestemming 'Wonen' evenals 'Waarde Archeologie IV' gebied.

Conform de bouwregels in dit artikel mogen bouwwerken worden gerealiseerd met een oppervlakte van 500m² of minder. De kapberg (40,6m²) voldoet hier ruimschoots aan. Hiermee is aan te nemen dat eventuele archeologische waarden door het werk en/of de werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad.

4.2 Cultuurhistorie en monumenten

Het pand past naar analogie binnen de cultuurhistorie van het gebied. Het gebied is niet aangemerkt als beschermd stads- dorpsgezicht.

4.3 Landschappelijke inpassing

Door zijn streekeigen architectuur gaat de kapberg 'natuurlijk' op in zijn omgeving.





4.4 **Natuur**

Er hoeft geen waardevolle natuur te wijken voor dit plan. Het plan maakt geen deel uit van het Natura 2000 gebied (valt binnen de exclaveringsformule) en geeft geen onevenredige aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur en het weidevogelleefgebied. Het perceel heeft in het vigerende bestemmingsplan een woonbestemming waarop bouwen met een dergelijke oppervlakte mogelijk en toegestaan is. Slechts de goot- en bouwhoogte overschrijden het toegestane maximum

4.5 **Watercompensatie**

In het vigerende bestemmingsplan is het mogelijk om de aangevraagde oppervlakte te bouwen en om (extra) verharding aan te brengen. Derhalve is bij onderhavige aanvraag geen sprake van watercompensatie.

5. **ZIENSWIJZEN**

5.1 **Afweging belangen**

Het plan is in het college besproken, alwaar besloten is om medewerking te verlenen aan het bouwen van een kapberg middels een uitgebreide procedure.

5.2 **Conclusie**

De besluitvormingsprocedure is uitgevoerd in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De aanvraag is beoordeeld voor de activiteit bouwen en de activiteit afwijking van het bestemmingsplan. Voorts is de aanvraag getoetst aan het Besluit Omgevingsrecht (BOr) en de Ministeriele Regeling Omgevingsrecht (MOR). Gebleken is dat de aanvraag voldoet. Daarom ziet het college geen bezwaar medewerking te verlenen aan de gevraagde omgevingsvergunning.

6. REFERENTIE BEELDEN

Foto reportage van kapbergen in het buitengebied, waarbij de goot- en bouwhoogte hoger zijn dan die van het hoofgebouw. In het buitengebied van Graft-De Rijp zelf zijn de oude kapbergen grotendeels, door schaalvergroting, vervangen door grote landbouwschuren. Maar in omliggende vergelijkbaar "oudelandsgebieden" (Grootschermer, Spijkerboor en Zeevang) zijn er nog voldoende voorbeelden te vinden van deze kapbergen (zie bijgaand).







