

Ruimtelijke onderbouwing Fort de Roverweg 15 te Halsteren

Ten behoeve van het verlenen van een omgevingsvergunning
Ingevolge artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wabo

Ontwerp

Inhoud toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	5
Hoofdstuk 2	Het projectgebied	6
Hoofdstuk 3	Vigerende planologische regime	7
Hoofdstuk 4	Projectbeschrijving	9
Hoofdstuk 5	Beleidsaspecten	11
5.1	Rijks- en provinciaal beleid	11
5.2	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 6	Milieuplanologische aspecten	12
Hoofdstuk 7	Procedurele aspecten	13
Hoofdstuk 8	Conclusie.....	14
Bijlage 1:	Advies waterschap Brabantse Delta	
Bijlage 2:	Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant	

Hoofdstuk 1 Inleiding

Door initiatiefnemer, eigenaar van het perceel Fort de Roverweg 15 te Halsteren, is verzocht om medewerking te verlenen aan de mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsplannen “Reparatieplan Herstel West Brabantse Waterlinie” en “Herstel West Brabantse Waterlinie”. De initiatiefnemer verzoekt een andere dakhelling en ruimere dakoverstek toe te staan dan dat in het bestemmingsplan direct is toegestaan. Daarnaast wordt een uitbreiding van het aantal vierkante meters aan bijgebouwen/overkappingen verzocht. Tot slot blijkt bij de uitwerking van het bouwplan dat een klein gedeelte van de bijgebouwen de bestemmings- en plangrens overschrijdt aan de oostzijde.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan “Reparatieplan Herstel West Brabantse Waterlinie” hebben de gronden van het projectgebied de bestemming ‘Wonen’. De gronden ten noorden en westen van het bouwvlak, waarbinnen de dakoverstekken vallen, hebben op basis van het bestemmingsplan “Herstel West Brabantse Waterlinie” de bestemming ‘Tuin’. De gronden ten oosten van de woonbestemming, waarbinnen een klein gedeelte van de bijgebouwen geprojecteerd staan, hebben binnen het bestemmingsplan “Herstel West Brabantse Waterlinie” de bestemming ‘Agrarisch’.

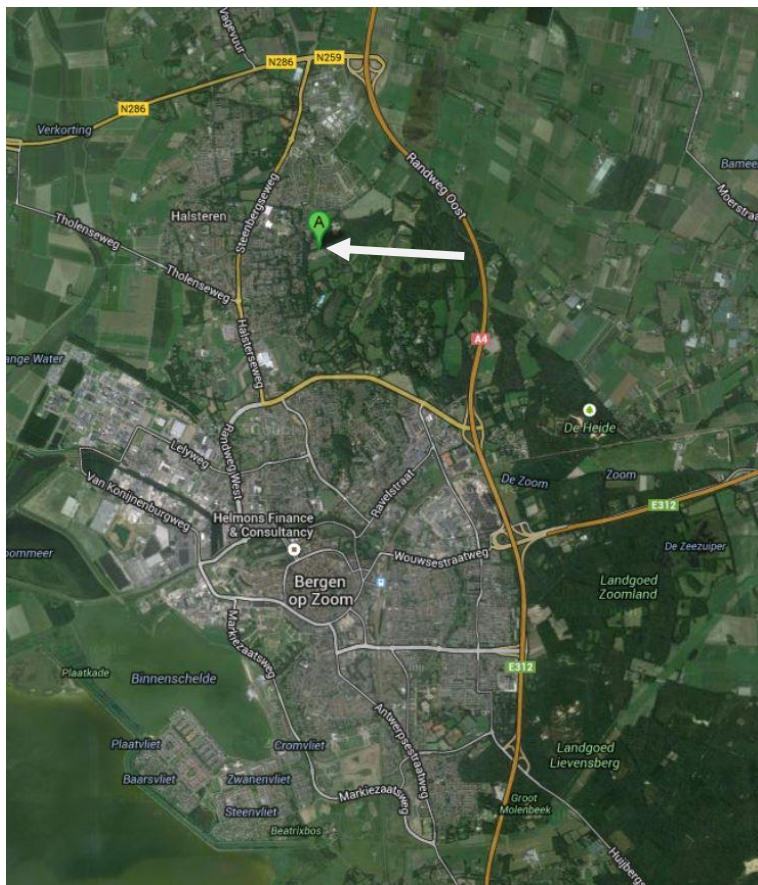
Op grond van de regels is voor de woning een dakhelling toegestaan tussen de 20 graden en 45 graden. De beoogde woning heeft een dakhelling die 50 graden behelst. Voorts mag de naar de weg toegekeerde bouwgrens met ten hoogste 50 cm worden overschreden met onder andere overstekende daken. De beoogde woning heeft aan de voorzijde een ruimere dakoverstek tot circa 2 m. Tevens mag bij iedere woning buiten het bouwvlak ten hoogste 75 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Het ingediende bouwplan gaat uit van 88 m² aan bijgebouwen. Tot slot wordt een gedeelte van de bijgebouwen binnen de bestemming ‘Agrarisch’ geprojecteerd. Door de genoemde overschrijdingen is de voorgenomen ontwikkeling op basis van de planologische regeling niet toegestaan.

Om de afwijkende maten en de verbreding van de woonbestemming planologisch mogelijk te maken, wordt een procedure doorlopen om een omgevingsvergunning te kunnen verlenen op grond van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ten behoeve van deze procedure is onderliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die een motivering bevat waarom de benoemde afwijkende maten in dit geval niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

In hoofdstuk 2 wordt allereerst het projectgebied omschreven. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het vigerende bestemmingsplan voor het projectgebied besproken en gaat hoofdstuk 4 in op de beoogde nieuwe planologische situatie. Het beleid van verschillende overheden dat betrekking kan hebben op de nieuwe functie van de locatie wordt behandeld in hoofdstuk 5. De milieuplanologische aspecten waar de planologische ontwikkeling aan getoetst dient te worden, worden besproken in hoofdstuk 6. In hoofdstuk 7 worden enkele procedurele aspecten belicht en hoofdstuk 8 sluit ten slotte af met een conclusie.

Hoofdstuk 2 Het projectgebied

Het perceel is gelegen aan de Fort de Roverweg 15, te Halsteren. Het perceel is kadastraal bekend onder Halsteren sectie B nr. 1745. Daarnaast wordt een strook aan de oostzijde van het genoemde perceel verworven. Dit betreft een strook van het perceel dat kadastraal bekend is onder Halsteren sectie B nr. 1342. Deze grond is thans in het bezit van de gemeente Bergen op Zoom.



Afbeelding 1: globale ligging van het projectgebied



Afbeelding 2: kadastrale kaart waarop het projectgebied is aangegeven.

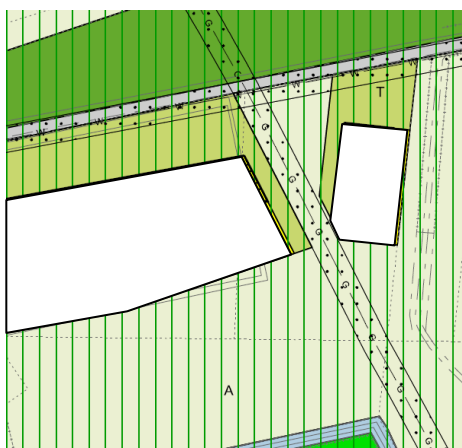
Hoofdstuk 3 Vigerende planologische regime

Huidige planologische regime

Voor het projectgebied waar de woning wordt gebouwd vigeert het bestemmingsplan "Reparatieplan Herstel West Brabantse Waterlinie" (vastgesteld op 24 november 2011 en onherroepelijk geworden op 23 januari 2012). Het perceel heeft de bestemming 'Wonen', met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ruimte voor ruimte'. Daarnaast geldt hier de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'.



Afbeelding 4: uitsnede ruimtelijkeplannen.nl bestemmingsplan "Reparatieplan Herstel West Brabantse Waterlinie"



Afbeelding 5: uitsnede bestemmingsplan "Herstel West Brabantse Waterlinie" (bewerkt: binnen witte vlakken vigeert bestemmingsplan uit afbeelding 4)

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan die binnen het bouwvlak moeten worden opgericht. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 4,5 meter en 10 meter. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – ruimte voor ruimte' mag de bebouwingsoppervlakte van hoofdgebouwen maximaal 225 m² bedragen. Voor de dakhelling geldt binnen de genoemde aanduiding een minimum van 20° en een maximum van 45°. Het hoofdgebouw moet op een afstand van minimaal 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Hier kan overigens van afgeweken worden indien geen afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke stedenbouwkundige opzet.

Voor wat betreft bijgebouwen en overkappingen geldt dat de gezamenlijke grondoppervlakte ten hoogste 75 m² mag bedragen. De aanbouw, uitbouw of aangebouwde overkapping mag ten hoogste gelijk zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, plus 25 cm, tot een maximum van 4,5 meter. Overige bijgebouwen en overkappingen mag de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 meter en 5,5 meter bedragen. De dakhelling mag niet meer bedragen dan 45°. Bijgebouwen of (vrijstaande) overkappingen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 2 meter van de zijdelingse erfgrans worden gebouwd.

In de algemene bouwregels van het bestemmingsplan staat geregeld dat de naar de weg toegekeerde bouwgrans ten behoeve van onder andere overstekende daken met ten hoogste 50 cm mag worden overschreden. Hier kan van afgeweken worden tot ten hoogste 1,5 m.

De gronden ten noorden en westen van de woonbestemming liggen binnen het bestemmingsplan “Herstel West Brabantse Waterlinie” en hebben de bestemming ‘Tuin’. Aan de oost- en zuidzijde is sprake van de bestemming ‘Agrarisch’. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 31 maart 2011 en onherroepelijk geworden op 4 juli 2011.

Strijdigheid met bestemmingsplan

Het bouwinitiatief gaat uit van een dakhelling van 60°, waardoor het initiatief strijdig is met het bestemmingsplan. Daarnaast is sprake van een gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen van 88 m² en is sprake van een ruime dakoverstek (oplopend tot 2 meter) die buiten het bouwvlak valt, maar binnen de bestemming Tuin. Dit is eveneens strijdig met het bestemmingsplan. Tot slot wordt aan de oostzijde tot 1 meter in de bestemming Agrarisch gebouwd. Dit betreft een aangebouwde garage en carport.

Om de beoogde bouw planologisch mogelijk te maken is een omgevingsvergunning aangevraagd. Voor het plan wordt een procedure als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° Wabo gevolgd.

Hoofdstuk 4 Projectbeschrijving

Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven wijkt het bouwinitiatief af op een aantal punten af van de mogelijkheden die geboden worden in de genoemde bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan is bepaald dat de dakhelling van het dak tussen de 20° en 45° moet liggen. Het bouwinitiatief gaat uit van een dakhelling van 60°. Daarnaast bedraagt de dakoverstek meer dan 50 cm buiten de woonbestemming. De overstek loopt op tot circa 2 meter buiten het bouwvlak, maar blijft wel op het eigen perceel, binnen de bestemming 'Tuin'. Tevens is sprake van een groter aantal vierkante meters (88 m² aan bijgebouwen dan in het bestemmingsplan is toegestaan (75 m²). Tot slot valt een klein gedeelte, een strook van 1 meter van de bijgebouwen (de garage/carport), binnen de bestemming 'Agrarisch'. Door initiatiefnemer is een extra strook grond verworven om het beoogde bouwplan te kunnen verwezenlijken.



Stedenbouwkundige afweging

Het voorgeschreven bouwvlak van dit perceel verspringt qua afstand en richting ten opzichte van de overige woningen / bouwvlakken langs de Fort de Roverweg. De verbijzonderde stedenbouwkundige situering wordt in het woningontwerp goed opgepakt. De woning is, met genoemde overschrijdingen, op stedenbouwkundig aanvaardbare wijze gepositioneerd in de omgeving. Met de situering wordt aan de zuidwestzijde goed ingespeeld op het vrije zicht over het naastgelegen weiland. De massavorm is passend uitgewerkt met een dubbele (rieten) kap, verspringend en met onderlinge hoogteverschil tussen de nokken en de overstekken met uitkraging bij de nokken.

De overschrijding van het oppervlak aan erfbebouwing volgt uit de optelsom van een carport en een dubbele garage. Deze erfbebouwing is echter in goede verhouding en samenhang met het hoofdgebouw uitgewerkt en zodoende stedenbouwkundig aanvaardbaar. De overschrijding van het bouwvlak volgt uit de toegepaste

uitkragende dakoverstekken. Deze vormen echter een passend beeldmerk van de woning op deze markante locatie en wordt zodoende eveneens stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht. De afwijkende dakhelling volgt eveneens uit de gekozen massa en dakvorm en wordt als stedenbouwkundig passend beoordeeld. Dit komt mede voort uit eerdere toegewezen afwijkingen van de voorgeschreven dakhelling.

Het overschrijden van de bestemmingsgrens met één meter ten behoeve van de carport en garage doet geen afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. De woning staat solitair op een ruime kavel, waarbij zowel aan de oost- als aan de westzijde doorkijken aanwezig zijn naar het achtergelegen agrarisch groengebied. De verbreding met één meter vermindert het zicht in dat optiek niet.

Het woningontwerp vormt een goede aanvulling op de overige nieuwe woningen langs de Fort de Roverweg.

De WelstandMonumentenCommissie heeft op 26 januari 2015 aangegeven akkoord te gaan met het ingediende plan. Wel wenst de commissie de materialen bemonsterd te krijgen.

3	20141230OMV10000	het oprichten van een woning, Fort de Roverweg 15 te Halsteren	Akkoord , met het oprichten van een woning. De commissie wenst de materialen bemonsterd te krijgen.
---	------------------	--	--

Hoofdstuk 5

Beleidsaspecten

5.1 Rijks- en provinciaal beleid

Rijksbeleid

Over detailleringen zoals dakhellingen en dakoverstekken van woningen en erfbouw is geen specifiek rijksbeleid beschikbaar. Het rijksbeleid levert derhalve geen belemmering op voor het afwijken van de dakhelling en de dakoverstek.

Provinciaal beleid

Over detailleringen zoals dakhellingen en dakoverstekken van woningen is geen specifiek provinciaal beleid beschikbaar. Het provinciaal beleid levert derhalve geen belemmering op voor het afwijken van de dakhelling en de dakoverstek.

Voor wat betreft de overschrijding van de oostelijke bestemmingsgrens het volgende. De beoogde carport en garage vallen voor één meter binnen de bestemming 'Agrarisch'. Vanwege de marginale overschrijding van 1 meter over een lengte van 15 m is voor deze locatie geen provinciale belangen in het geding. Voor Ruimte voor Ruimte-kavels wordt een omvang van 1.500 m² als maximum genomen. Met deze strook erbij wordt deze maat niet overschreden. In hoofdstuk 4 is een stedenbouwkundige beschrijving opgenomen over de invloed op het landschap van de overschrijding.

Het projectgebied is geheel gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied zoals dat in de ruimtelijke verordening van de provincie is aangegeven. Dit ligt tevens verankerd in het vigerende bestemmingsplan. Gelet op de beperkte aanpassingen die opgenomen zijn in deze omgevingsvergunning, heeft dit plan geen invloed op de kwaliteit van het grondwater.

Voorts ligt het projectgebied op de scheidingslijn van het provinciaal aangegeven cultuurhistorisch vlak. De overschrijding van een meter van de bestemmingsgrens zal de cultuurhistorische waarden ter plaatse niet schaden. In het bestemmingsplan waar deze omgevingsvergunning betrekking op heeft is ruim aandacht geschonken aan de waarde van de Brabantse Wal en fort Pinssen en fort De Roovere.

5.2 Gemeentelijk beleid

Regels Beeldregie Ruimte voor Ruimte kavels

De aanvraag voor een andere dakhelling en ruimere dakoverstek heeft betrekking op een woning die in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling wordt gerealiseerd. In het bestemmingsplan dat de woningen als eerste mogelijk maakte, het bestemmingsplan "Herstel West Brabantse Waterlinie", was een aantal ontwikkelingsregels opgenomen. Hierin werd niet gesproken over een bepaalde dakhelling die aangehouden zou moeten worden of een maximale dakoverstek. In dit kader staat er niets op tegen om gemotiveerd af te wijken van de gestelde dakhelling en dakoverstek uit het vigerende bestemmingsplan. Voor wat betreft erfbouw is bij het beeldregie aangesloten bij de gangbare maten en omvang zoals die wordt toegepast binnen de gemeente Bergen op Zoom. Het toestaan van een ruimer aantal m² doet voor dit perceel geen afbreuk aan de kwaliteit die het beeldregie voor ogen heeft.

Hoofdstuk 6 Milieuplanologische aspecten

Dit project heeft slechts betrekking op het wijzigen van ondergeschikte bouwkundige elementen (de dakhelling, dakoverstek en beperkt aantal extra vierkante meters aan bijgebouwen die met één meter de oostelijke bestemmingsgrens overschrijden). Rekeninghoudend met onderstaande onderwerpen, hoeven verdere milieuplanologische afwegingen niet te worden gemaakt voor dit initiatief.

Buisleiding

Ter signalering wordt aangegeven dat aan de westzijde van het projectgebied een gasleiding van de Gasunie aanwezig is. Het betreft hier een leiding met een diameter van 6 inch en een ontwerpdruk van 40 bar. Bij deze leiding dient rekening gehouden te worden met een zakelijk rechtstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding. Er is hier geen sprake van een plaatsgebonden risico. Voorts wordt opgemerkt dat de beoogde aanpassingen er niet toe leidt dat het hoofdgebouw op een kortere afstand komt te staan van de leiding. Alleen de uitkragende dakoverstek komt dichterbij de leiding, maar blijft wel buiten de zakelijk rechtstrook. De aanwezigheid van de gasleiding heeft derhalve geen gevolgen voor de haalbaarheid van het beoogde bouwplan.

Water

Door het verruimen van de m^2 aan bijgebouwen is er sprake van een geringe toename van verhard oppervlak, waarbij het totaal aan verhard oppervlak naar verwachting niet meer zal bedragen dan $2.000 m^2$. Het waterschap heeft als uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal moeten worden uitgevoerd, waarbij zoveel mogelijk moet worden gestreefd naar het behoud of herstel van de natuurlijke waterhuishoudkundige situatie. Het heeft de voorkeur van het waterschap om het hemelwater afkomstig van het verharde dak- en terreinoppervlak te infiltreren in het projectgebied. Voor het afvoeren van hemelwater van een uitbreiding van verhard oppervlak tot maximaal $2.000 m^2$ naar een oppervlaktewaterlichaam wordt, volgens "Algemene regels waterschap Brabantse Delta" algemene regel 14 'afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak', vrijstelling verleend van verbod 3.6 van de Keur waterschap Brabantse Delta 2015.

Hoofdstuk 7 Procedurele aspecten

Algemeen

Conform artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient de gemeenteraad te verklaren dat zij geen bedenkingen heeft tegen het feit dat wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Op grond van lid 3 van dit artikel kan de gemeenteraad categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring van de gemeenteraad niet vereist is. De gemeenteraad heeft op 31 maart 2011 deze categorieën van gevallen aangewezen. De voorgenomen ontwikkeling past binnen deze categorieën. Het college van burgemeester en wethouders is aldus rechtstreeks bevoegd om te beslissen op de aanvraag omgevingsvergunning waarmee wordt afgeweken van het bestemmingplan.

Financiële overwegingen en dekking

Het project wordt voor rekening en risico van de aanvrager ontwikkeld.

Vooroverleg en inspraakprocedure

Gezien het feit dat het hier een klein project betreft met een betrekkelijke impact is er geen inspraakprocedure gestart. Via de gebruikelijke en tevens wettelijk voorgeschreven wijze wordt de omgevingsvergunning bekendgemaakt, waarna zienswijzen op de omgevingsvergunning kunnen worden ingediend.

Conform artikel 5.20 Bor jo. artikel 3.1.1. Bro is het plan in vooroverleg besproken met provincie en waterschap. Per brief d.d. 30 april 2015 heeft het Waterschap Brabantse Delta laten weten op- en aanmerkingen op de concept ruimtelijke onderbouwing te hebben. Het Waterschap geeft onder voorwaarden van de voorgestelde tekstaanvulling, zoals opgenomen in hoofdstuk 4, een positief wateradvies af. De provincie heeft voorts per brief, d.d. 28 april 2015, laten weten geen op- of aanmerkingen op de ruimtelijke onderbouwing te hebben. De brieven zijn als bijlage toegevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing.

Zienswijzenprocedure

De ruimtelijke onderbouwing wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Er zijn wel/geen zienswijzen binnengekomen.

Hoofdstuk 8 Conclusie

Het gaat om een wijziging van de dakhelling en dakoverstek van een vrijstaande woning en een beperkt aantal extra vierkante meters aan bijgebouwen aan de Fort de Roverweg, waarbij de bestemmingsgrens aan de oostzijde met een meter wordt overschreden.

Gezien hetgeen beschreven in hoofdstuk 4 kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning Fort de Roverweg 15 te Halsteren. Een andere dakhelling en dakoverstek stuit niet tot stedenbouwkundige beletselen. Daarnaast is een extra aantal vierkante meters aan bijgebouwen, gelet op het ruime perceel, geen belemmering. Het verbreden van het perceel met een meter stuit eveneens niet op ruimtelijke of stedenbouwkundige bezwaren. De gemeente Bergen op Zoom is derhalve van mening dat het project als aanvaardbaar wordt beschouwd. Om dit plan mogelijk te maken is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld en maakt dit onderdeel uit van de omgevingsvergunning.