

Ruimtelijke onderbouwing Eikenlaan 9 te Oud Gastel

Gemeente Halderberge

Ruimtelijke onderbouwing

Eikenlaan 9 te Oud Gastel

Gemeente Halderberge

Datum:

25 september 2014

Projectgegevens:

ROB01-0253040-01B

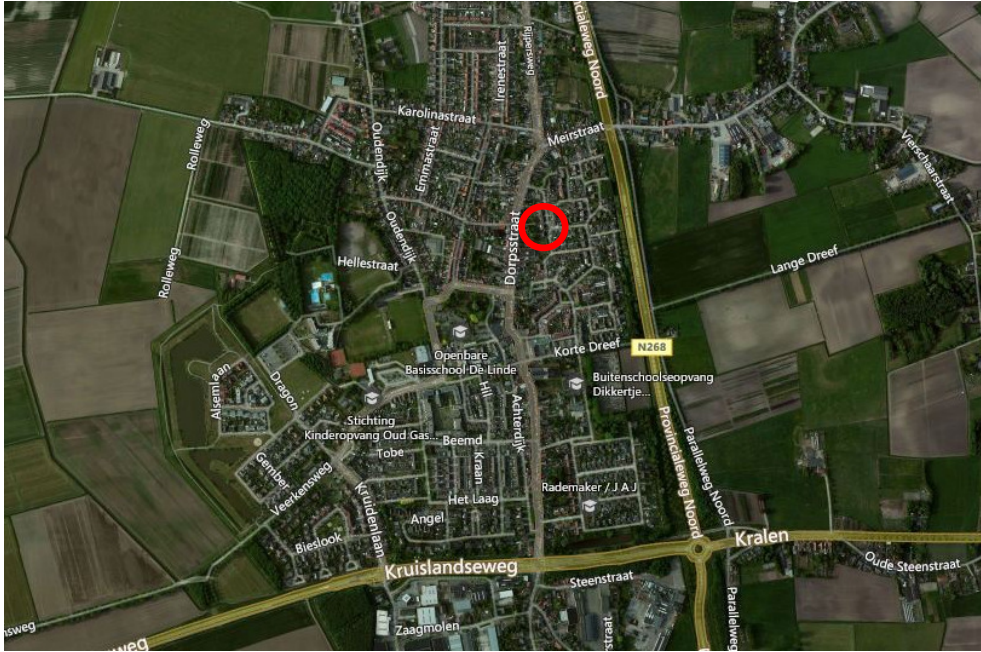
TEK01-0253040-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1655.AFW0016-B001

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Het plan	3
3	Haalbaarheid	5
3.1	Beleidskader	5
3.2	Omgevingsaspecten	5
3.3	Financiële haalbaarheid	6
3.4	Maatschappelijk haalbaarheid	6
	Bijlage	
	Kaart besluitgebied	



Ligging en globale begrenzing plangebied (Bing Maps)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen een dakopbouw op de garage op het perceel Eikenlaan 9 te Oud Gastel te realiseren. De realisering van de dakopbouw past echter niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kern Oud Gastel'. De gemeente Halderberge heeft aangegeven het plan mogelijk te willen maken door middel van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Ten behoeve van de omgevingsvergunning dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld, waarin wordt onderbouwd op welke wijze er van het geldend bestemmingsplan wordt afgeweken en waarin gemotiveerd wordt weergegeven dat de afwijking niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het afwijken van het geldend bestemmingsplan ten behoeve van het planologisch mogelijk maken van de realisatie van een dakopbouw op de garage op de het perceel Eikenlaan 9 te Oud Gastel.

1.2 Plangebied

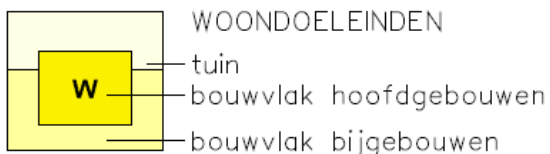
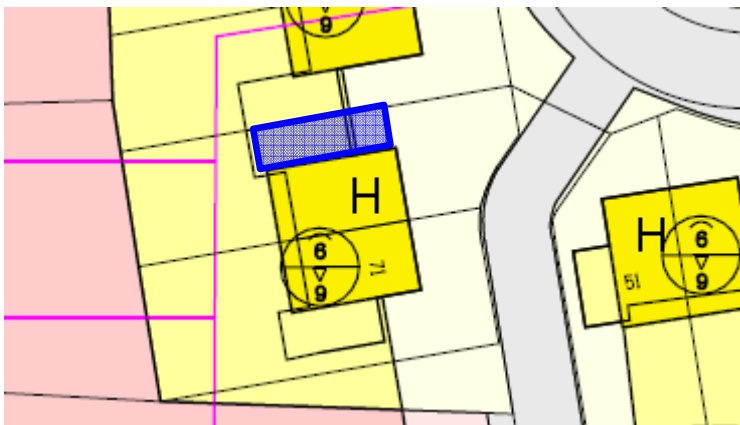
Het plangebied ligt in de kern Oud Gastel in een woonbuurt ten oosten van de Dorpsstraat. Het betreft het kadastrale perceel Eikenlaan 9.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn weergegeven op nevenstaande afbeeldingen.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kern Oud Gastel' dat door de gemeenteraad in 2006 is vastgesteld. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd als 'Woondoeleinden' waarbij onderscheid is gemaakt tussen de tuin aan de voorzijde van de woning, het bouwvlak voor hoofdgebouwen en het bouwvlak voor bijgebouwen. Op het perceel is een aanduiding opgenomen voor halfvrijstaande woningen.

De bestaande garage bevindt zich in het bouwvlak voor bijgebouwen. De goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter, dan wel 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 meter. Binnen de aanduiding 'tuin' mogen geen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen worden gebouwd.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Kern Oud Gastel' met in blauw de locatie van het bouwplan

De beoogde dakopbouw wordt voor een klein deel binnen de aanduiding 'tuin' gerealiseerd en is hoger dan de toegestane goot- en bouwhoogte. Om de realisering van de dakopbouw op de garage mogelijk te maken, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing hoort bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit het kadastrale perceel Eikenlaan 9 dat in de woonbuurt ten oosten van de Dorpsstraat in Oud Gastel ligt. Op het perceel bevindt zich een halfvrijstaande woning met een garage. De woning bestaat uit twee bouwlagen met kap. Op de naastgelegen percelen bevinden zich dezelfde typen woningen.

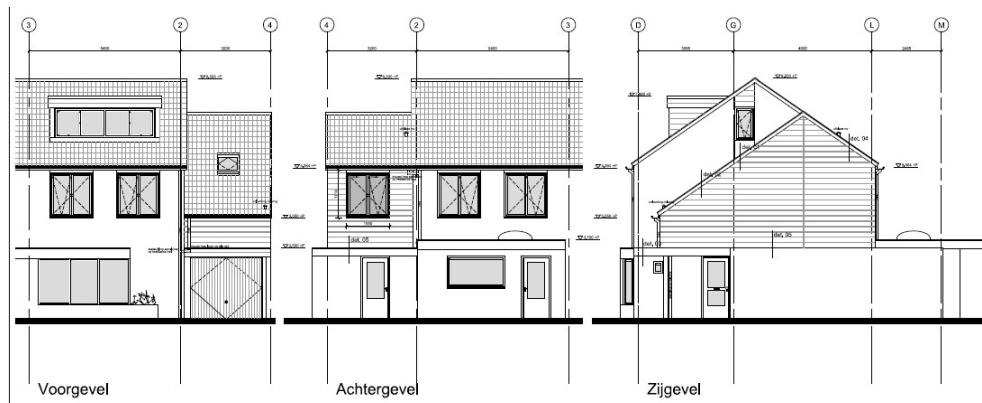


Woning Eikenlaan 9 (Google Maps)

2.2 Het plan

Het plan bestaat uit de realisering van een dakopbouw op de bestaande garage. De dakopbouw bestaat uit de toevoeging van een bouwlaag met een kap waarbij de goothoogte aan de voorzijde 3,645 meter bedraagt en de goothoogte aan de achterzijde 5,364 meter. De bouwhoogte bedraagt 7,350 meter. Voor de garage, ter hoogte van de voordeur, wordt een overkapping gebouwd die doorloopt tot de voorgevel van de bestaande woning. De dakopbouw komt op circa een meter achter de voorgevel. Het dak van de opbouw loopt aan de voorzijde evenwijdig met het bestaande dak van de woning. Aan de achterzijde loopt het dak gelijk aan het dak van de woning.

Het plan betreft een beperkte uitbreiding van de bestaande woning en het plan past binnen het straatbeeld van de Eikenlaan en de Beukenlaan. Er zijn vanuit ruimtelijk oogpunt dan ook geen bezwaren tegen het plan. De nieuwbouw volgt de lijnen van de bestaande woning, waardoor de burens geen hinder ondervinden van het plan. De parkeergelegenheid op het perceel blijft behouden. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de belangen van omwonenden.



Uitbreiding woning met dakopbouw

Om de ontwikkeling mogelijk te maken, is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

3 Haalbaarheid

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op de realisering van een dakopbouw op de garage bij een woning op het perceel Eikenlaan 9 te Oud Gastel. In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het plan aangetoond.

3.1 Beleidskader

Gezien het kleinschalige karakter van het plan is zijn de rijks- en provinciale toetsingskaders niet aan de orde. Het plangebied valt binnen het gebied dat in de structuurvisie Halderberge is aangeduid als 'behouden'. De strategie van behoud is gekozen voor de delen van de gemeente waar binnen de looptijd van de structuurvisie geen of zeer beperkte veranderingen zijn te verwachten. Het huidige ruimtelijk beeld en het functioneren van deze gebieden is goed. Kleinschalige aanpassingen aan de ruimtelijke structuur of ontwikkelingen die passen binnen de functionele omgeving zijn mogelijk, waarbij de nadruk ligt op de kwaliteit van het leefklimaat.

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied dat in de Welstandsnota is omschreven als W9. Het plan is getoetst aan de criteria behorende bij dit welstandsgebied en het hiervoor vastgestelde welstandsniveau. De welstandsc commissie heeft in haar vergadering van 16 september 2014 geoordeeld dat het plan voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

3.2 Omgevingsaspecten

Gezien het kleinschalige karakter van het plan en de beperkte invloed op de omgeving is een uitgebreide beschrijving van de omgevingsaspecten niet aan de orde. De dakopbouw wordt op de bestaande garage gerealiseerd. De bodem wordt niet geroerd, een onderzoek naar bodem en archeologie is dan ook niet nodig. Het plan heeft geen invloed op de waterhuishouding, omdat het verharde oppervlak niet wordt vergroot. Omdat het een uitbreiding van de bestaande woning betreft die niet in een onderzoekszone van een weg ligt, hoeft er geen onderzoek naar akoestiek uitgevoerd te worden. Het betreffende perceel ligt niet binnen de invloedssfeer van risicovolle inrichtingen, leidingen of routes.

Het plan heeft geen invloed op de luchtkwaliteit, omdat het aantal verkeersbewegingen niet wijzigt en een onderzoek naar flora en fauna is ook niet aan de orde, omdat er geen sprake is van sloop, maar van een dakopbouw op een bestaande garage. Nabij het plangebied zijn geen bedrijven gevestigd die hinder ondervinden van het plan of die invloed hebben op het plan.

3.3 Financiële haalbaarheid

Artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijk ordening bepaalt dat de gemeenteraad, als er sprake is van één of meer aangewezen bouwplannen, verplicht is een exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van grondexploitatie niet anderszins is verzekerd. De voorgenomen ontwikkeling is geen bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is dan ook niet aan de orde.

3.4 Maatschappelijk haalbaarheid

De gemeente Halderberge is voornemens een omgevingsvergunning te verlenen voor de realisering van een dakopbouw op de garage op het perceel Eikenlaan 9 te Oud Gastel. De omgevingsvergunning inclusief ruimtelijke onderbouwing wordt ter inzage gelegd, waarbij de mogelijkheid wordt geboden een reactie in te dienen op het plan. Gedurende de ter inzage termijn wordt het plan in het kader van het vooroverleg aan de provincie en het waterschap gestuurd.