

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

PROJECT: Uitbreiding woning aan de Broekdijk 3
 Kesteren

PROJECTNR: 12025

OPDRACHTGEVER: Fam. M. Heijnis
 Broekdijk 3
 4041 CT Kesteren

DATUM: 8 april 2013



INHOUD	PAG.
1. INLEIDING	3
2. VIGEREND BELEID	3
3. RUIMTELIJKE ORDENING	4
3.1 STEDEBOUWKUNDIGE INPASSING	4
3.2 WELSTANDSTOETSING	4
4. ARCHEOLOGIE, FLORA EN FAUNAWET	5
4.1 ARCHEOLOGIE	5
4.2 FLORA EN FAUNAWET	5
5. MILIEUASPECTEN	6
5.1 BODEM	6
5.2 WATER	6
5.3 LUCHTKWALITEIT	6
6. ECONOMISCHE ASPECTEN	7
6.1 FINANCIEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	7
7. CONCLUSIE	7

1 INLEIDING

De fam. Heijnis heeft op 11 mei 2012 een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend, voor het veranderen / vervangen van een kap aan de Broekdijk 3 te Kesteren. De aanvraag is in strijd met het vigerend bestemmingsplan buitengebied Kesteren. Aan het plan kan medewerking worden verleend door middel van een omgevingsvergunning artikel 2.12, lid 1, onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) Uw college heeft zich in de brief van 29 augustus 2012 en de brief van 12 februari 2013 uitgesproken om medewerking te verlenen door middel van de procedure voor het nemen van een projectafwijkingsbesluit. Naar aanleiding hiervan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

2 VIGEREND BELEID

Het perceel ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Kesteren 2010, en heeft hierin de bestemming wonen. Binnen deze bestemming wordt een woning met een maximale inhoud van 750m³ toegestaan. Aangezien de bestaande woning al over een grotere inhoud beschikt, is het overgangsrecht van toepassing. De aanvraag is in strijd met het vigerende bestemmingsplan, vanwege het feit dat door het aanbrengen van de kap op het achterhuis, de bestaande afwijking van de maximale inhoud wordt vergoot. Middels het toepassen van art. 40 lid 1.2. van de bepalingen van het overgangsrecht hebben Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan, indien de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de bestaande inhoud. De afwijking van de totale inhoud, bedraagt na het aanbrengen van de kap 13%.

3 RUIMTELIJKE ORDENING

3.1 STEDEBOUWKUNDIGE INPASSING

De woning, is gelegen aan de Broekdijk, aan de oost zijde van het dorp Kesteren.
De woning is een karakteristieke T-boerderij of ook wel een Betuwse boerderij of rivier -
dwarshuis genoemd.
In het rivierengebied is uit het hallehuis de T-boerderij ontstaan, hierbij is het woonhuis dwars
voor de schuur geplaatst, waardoor de kenmerkende T-vorm ontstaat.

De fam. Heijnis heeft de T-boerderij in 1999 aangekocht, de boerderij verkeerde op dat
moment in slechte staat met veel achterstallig onderhoud.
De boerderij is aangekocht met de intentie om de gehele boerderij te renoveren / restaureren.
Vanwege de hoge kosten die een renovatie nu eenmaal met zicht meebrengt, is besloten om
de renovatie in 2 fasen uit te voeren.
In 2001 is de renovatie van het voorhuis afgerond, inmiddels bleek de bouwkundige staat van
het achterhuis zodanig van aard dat er instortingsgevaar dreigde, hierdoor werd men
genooddaakt om de kap van het gehele achterhuis te vervangen, helaas waren hiervoor op
dat moment geen financiële middelen voor handen.
Om instorting te voorkomen is besloten om het bovenste gedeelte van de kapconstructie te
verwijderen, waardoor, op een creatieve wijze, een dakterras is ontstaan.

Op dit moment heeft de T-boerderij, vanwege het ontbreken van de kap op het achterhuis, niet
meer de karakteristieke vorm die kenmerkend is voor deze boerderij.
Het is ruimtelijk gezien bijzonder storend, en de indruk wordt gewekt dat het gebouw niet af is.
Door het aanbrengen van de kap, op het achterhuis, in zijn oorspronkelijke vorm, zal de T-
boerderij weer als een vanzelfsprekendheid worden ervaren.

3.2 WELSTANDSTOETSING

De welstandscommissie heeft in haar vergadering van 18 juli 2012 voor dit plan, een positief
welstandsadvies uitgebracht.
Derhalve voldoet het plan aan redelijke eisen van welstand.

4 ARCHEOLOGIE, FLORA EN FAUNAWET

4.1 ARCHEOLOGIE

Aangezien er binnen dit plan geen werkzaamheden in de grond worden verricht, vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.2 FLORA EN FAUNAWET

Sinds 1 april 2002 is de Flora- en faunawet (FF-wet) van kracht. Door middel van deze wet wordt een groot aantal plant- en diersoorten beschermd. Als er plannen zijn om bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen uit te voeren zal er gekeken moeten worden of deze plannen, of onderdelen hiervan, nadelige effecten kunnen hebben op aanwezige of mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna. De onderhavige gronden liggen niet in een beschermd natuurgebied.

Het plangebied ligt op circa 1 km afstand van de Ecologische hoofdstructuur en Natura 2000 gebied. Er is geen sprake van externe werking gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de Uiterwaarden van de Rijn.

Er is dus geen ontheffing van de natuurbeschermingswet 1998 nodig.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 BODEM

Aangezien er binnen dit plan geen werkzaamheden in de grond worden verricht, vormt het aspect bodem geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.2 WATER

Het uitvoeren van een watertoets en opnemen van een waterparagraaf in ruimtelijke plannen is ingegeven vanuit het "Waterbeleid voor de 21e eeuw" (WB21) en het daaruit voortvloeiende Nationaal Bestuursakkoord Water, getekend op 23 Juli 2003. De watertoets is wettelijke verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en verplicht tot het opnemen van "een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding".

Het Waterschap Rivierenland heeft bepaald dat geen watercompenserende maatregelen nodig zijn als sprake is van een toename van minder dan 500 m² verharding binnen de bebouwde kom.

Aangezien er binnen dit plan de toename van de verharding met minder dan 500m² toeneemt, is een watertoets dan ook niet noodzakelijk.

5.3 LUCHTKWALITEIT

Vanaf 15 november 2007 is de wetgeving op het gebied van luchtkwaliteit gewijzigd en is sindsdien opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen). Deze wijziging wordt ook wel kortweg de Wet Luchtkwaliteit 2007 genoemd.

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen.

Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van een grenswaarde;
- een project draagt "niet in betekende mate" bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, wat inhoudt dat door het project de luchtkwaliteit met minder dan 1% verslechtert;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In het kader van de wetgeving is er geen sprake van dat de luchtkwaliteit in betekende mate zal veranderen ten gevolge van de geplande ontwikkelingen. Een nader onderzoek naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit is daarom niet noodzakelijk.

6 ECONOMISCHE ASPECTEN

6.1 FINANCIEEL ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Vanwege het feit dat het hier geen plan betreft als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn er geen kosten voor de gemeente Neder- Betuwe aan verbonden.

Vanwege het feit dat er geen kosten zijn voor de gemeente, is het niet noodzakelijk om een grondexploitatieplan in de zin van artikel 6.12 van de Wro aan het bestemmingsplan te verbinden.

7 CONCLUSIE

Door het aanbrengen van de kap op het achterhuis zal het pand weer de oorspronkelijke vorm verkrijgen en weer duidelijk als T- boerderij herkenbaar zijn.

Voor het overige past het voornemen binnen de beleidskaders van de verschillende overheidslagen.