

Bijlage C Het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan (grote buitenplanse afwijking)

Inleiding

De aanvraag heeft betrekking op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. De omgevingsvergunning kan op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a Wabo slechts worden verleend met toepassing van de in het bestemmingsplan opgenomen regels inzake afwijking, in de bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) aangewezen gevallen of indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Toetsing

Het aangevraagde project is getoetst aan het bestemmingsplan “Kern Honselersdijk” en de paraplubestemmingsplannen ‘Parkeernormen’, ‘Wonen Westland’ en het vastgestelde ontwerp van paraplubestemmingsplan ‘horeca/hotel Westland’ op de volgende aspecten.

Bestemming(en)

Het project vindt plaats in een gebied met de enkelbestemmingen ‘Wonen’ (artikel 18) en ‘Verkeer-Verblijfsgebied (artikel 16)’. Tevens is het aangevraagde project voorgenomen op gronden met de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ met de functieaanduiding ‘1’ (artikel 21).

Gebruiksregels

Ingevolge artikel 16, lid 1, van het bestemmingsplan zijn de voor ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ aangewezen gronden bestemd voor:

- a. verblijfsgebied met een functie voor verblijf, verplaatsing en gebruik ten dienste van de aangrenzende bestemmingen;
- b. ter plaatse van de aanduiding ‘terras’: tevens voor terras;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen reclame-uitingen en water.

De aangevraagde woning valt deels binnen bestemming Verkeer-Verblijfsgebied. Het gebruik van de gronden voor de bouw van een hoofdwoning past niet binnen de bovengenoemde bestemming. Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande gebruiksregel.

Bouwregels

Ingevolge artikel 16 lid 2 van het bestemmingsplan worden op deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd met dien verstande dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor verkeersregeling, verkeersleiding, wegaanduiding of verkeersverlichting ten hoogste 3 m bedraagt.

De bouw van een (hoofd)woning past niet binnen de bovengenoemde bouwregels. Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande bouwregel

Ingevolge artikel 18 lid 2 sub 1 onder a van het bestemmingsplan mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak. De aangevraagde hoofdwoning staat buiten het bouwvlak. Gelet op het voorgaande is het gevraagde project in strijd met bovenstaande bouwregel.

Paraplubestemmingsplan Parkeernormen

Het gebruik van gronden en bouwwerken is op grond van artikel 3.1 van het paraplubestemmingsplan ‘Parkeernormen’ slechts toegestaan als op eigen terrein wordt voorzien



in voldoende parkeergelegenheid. Daarom is het gevraagde project getoetst aan de beleidsregel 'Parkeernormering gemeente Westland 2018'. Het beoogde project voldoet aan deze beleidsregel. Gelet op het voorgaande is de aanvraag niet in strijd met artikel 3.1 van voornoemd bestemmingsplan.

Paraplubestemmingsplan 'Wonen Westland'

Het aangevraagde project heeft geen betrekking op kamerbewoning, recreatieve verhuur, woningsplitsing of woningsamenvoeging. Daarom zijn op het gevraagde project de algemene bouwregels en regels strijdig gebruik van artikel 3 van genoemd paraplubestemmingsplan niet van toepassing. Gelet hierop is het gevraagde project in overeenstemming met genoemd paraplubestemmingsplan.

Paraplubestemmingsplan 'horeca/hotel Westland'

Verder is gebleken dat ter plaatse van het aangevraagde project paraplubestemmingsplan "horeca/hotel Westland" in ontwerp ter inzage heeft gelegen. Het aangevraagde project heeft geen betrekking op een horecabedrijf, hotel of bed & breakfast. Gelet hierop is het gevraagde project in overeenstemming met de planregels van genoemd paraplubestemmingsplan.

Mogelijkheid tot afwijken

Voor de activiteit zijn in het bestemmingsplan geen regels opgenomen inzake afwijkingen en de activiteit is geen geval zoals genoemd in het Bor, bijlage II, artikel 4.

Wel kan voor de activiteit worden afgeweken van de in het bestemmingsplan gegeven regels met toepassing van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

In artikel 2.27 lid 1 Wabo is aangegeven dat in de in het Bor aangewezen categorieën gevallen een omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat een daarbij aangewezen bestuursorgaan heeft verklaard dat het daartegen geen bedenkingen heeft.

Artikel 6.5 lid 1 van het Bor bepaalt dat de omgevingsvergunning niet wordt verleend dan nadat de gemeenteraad heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft.

Ingevolge het tweede lid van dat artikel kan de verklaring slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Het derde lid van genoemd artikel geeft aan dat de gemeenteraad categorieën gevallen kan aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist. Het ingediende project valt binnen een door de raad op 8 december 2020 aangewezen categorie. Het betreft een geval genoemd in bijlage 3 bij de "Verordening op de raadsinformatieavonden en raadscommissies van de Raad van de gemeente Westland 2020" onder B1. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet vereist.

Overwegingen

Het gaat hier om een woning aan de Hofstraat 27 te Honselersdijk, waarbij op het achtererf een zorgwoning staat. Het bouwblok waar dit adres onderdeel van is kent aan de westzijde, de feitelijke achterzijde van dit adres, ook een straat die Hofstraat heet. Deze straat ligt parallel aan de Dijkweg, waarlangs aan de westzijde haakse parkeerplaatsen liggen en aan de oostzijde tuinen. Aan dit 'achterstraatje' ligt ook één adres, namelijk Hofstraat 25. De zorgwoning van Hofstraat 27 ligt ruimtelijk gezien naast Hofstraat 25, praktisch direct aan het 'achterstraatje'. Zie het plaatje hieronder voor de situatie.



Dit bouwplan is besproken tijdens het vooroverleg en specifiek bij de ITW-Haalbaarheidstafel. De uitkomst hiervan was dat het in dit geval haalbaar is om de kavel van Hofstraat 27 te splitsen en de voormalige zorgwoning op het achtererf om te zetten naar een woonbestemming met eigen adres aan het 'achterstraatje', dat ook Hofstraat heet. E.e.a. omdat de voormalige zorgwoning praktisch direct aan dit 'achterstraatje' grenst en het adres Hofstraat 25 ook aan dit 'achterstraatje' gelegen is. Er is hier geen sprake van een woning in de tweede lijn. Verder is er voldoende ruimte op het centrale deel van de kavel Hofstraat 27 aanwezig. Er is daarmee voldoende ruimte op de kavel om de kavel te splitsen, waarbij beide kavels nog een buitenruimte kunnen realiseren van voldoende maat en kwaliteit.

Belangrijke voorwaarde voor deze splitsing is een goede aansluiting op het 'achterstraatje' inclusief een representatieve gevel, voldoende parkeerplaatsen voor de nieuwe woning en het op een kwalitatieve manier goed oplossen van het opstellen van afvalcontainers. Ook moet de bestaande groenstructuur in stand worden gehouden en waar mogelijk versterkt. Tot slot is de onlogische eigendomsgrens opgelost. Met dit bouwplan wordt voldaan aan alle gestelde voorwaarden, waarmee het bouwplan stedenbouwkundige gezien akkoord is.

Bodem

Gezien de bestemmingswijziging een formele wijziging betreft, de locatie al meerdere jaren de beoogde functie heeft en er geen voornemen is tot grondverzet, is het in dit specifieke geval onredelijk om een bodemonderzoek te vragen. De omgevingsvergunning kan worden verleend en in werking treden.

Externe Veiligheid

In de nabije omgeving bevindt zich een aantal risicobronnen. De beoogde ontwikkeling ligt buiten alle PR 10-6 -contouren, maar wel binnen de 100%-letaliteitszone van een hogedrukaardgasleiding. Bovendien ligt de beoogde ontwikkeling in het invloedsgebied van een transportroute van gevaarlijke stoffen (N213, wegvak Z107) waarover vervoer van gevaarlijke stoffen behorende tot categorie GF3 (LPG, propaan) en LT2 (vloeibaar toxisch) plaatsvindt. Hierdoor is er sprake van een invloedsgebied van 4.000 meter, waar het plan binnen ligt. De locatie is ook gelegen binnen het invloedsgebied van de ammoniakkoelinstallatie behorende tot Bloemenveiling FloraHolland.



Niettemin zal het groepsrisico niet toenemen door de transformatie van een zorgwoning naar een reguliere woning. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

Water

In de samenwerkingsafspraken die met de regio Haaglanden zijn gemaakt, is afgesproken dat een interne functiewijziging niet door het Hoogheemraadschap van Delfland hoeft te worden beoordeeld. Wel stimuleren we initiatiefnemer om klimaat adaptieve maatregelen te treffen. Aangezien er geen andere waterbelangen worden geraakt vormt water geen belemmering voor dit plan.

Stikstof

Het betreft hier een bestaande bouw welke niet vergroot wordt en waar er geen constructieve elementen veranderd worden, er wordt 1 gevel verbeterd tegen geluidsbelasting en uitstraling waarbij tevens de isolatiewaarde wordt verbeterd. Hierdoor en overige isolatieverbeteringen zal ervoor zorgen dat de stikstofuitstoot in de gebruiksfase verminderd t.o.v. bestaande situatie. De woning wordt immers gasloos. De stikstof uitstoot tijdens de bouw bij een dergelijke kleine verbouwing is tevens te verwaarlozen waardoor er geen stikstofberekening benodigd is. Op voorhand aannemelijk geen Wnb vergunningsplicht.

Bedrijven en Milieuzonering

De Omgevingsdienst haaglanden heeft in een eerder stadium aangegeven dat de bestaande bedrijven geen belemmering geven voor het omzetten dan deze zorgwoning naar woonbestemming.

Het is van belang dat de bewoners van deze woning weten dat ze in de buurt van de Metaalhandel De Voeght wonen. We delen mee dat de komst van een extra woning van invloed kan zijn op het bedrijf.

Geluid

Er is een onderzoek uitgevoerd met Rapportnummer: 20045555-20232675w. Er geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB en een hoogst toelaatbare gevelbelasting van 63 dB. Hieruit kwam naar voren dat de meeste gevels aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voldoet. 2 gevels (aan de Dijkweg) zitten echter boven deze voorkeursgrenswaarde maar onder de hoogst toelaatbare gevelbelasting. Als gevolg van verkeer op de Dijkweg zal een hogere waarde van 57 dB verleend moeten worden. Gelijktijdig met het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning ligt tevens het besluit hogere grenswaarde ter inzage.

Tevens dient in het kader van het bouwbesluit de gevels van de woning onderzocht te worden. We gaan de gevels welke aan de Dijkweg liggen opwaarderen alsmede wordt de woning voorzien van balansventilatie met WTW waardoor ventilatieroosters, welke veel geluid binnen laten, niet benodigd zijn.

Maatregelen moeten worden uitgevoerd aan de gevel zodat de geluidwering voldoet aan het voorschrift voor nieuwbouw overeenkomstig het bouwbesluit 2012. Met de voorgestelde voorzieningen in hoofdstuk 5 van het geluidsrapport voor gevelwering kan worden voldaan aan de nieuwbouw eisen conform het bouwbesluit 2012.

Archeologie

De werkzaamheden voor wat betreft archeologie blijven beperkt tot het aanleggen van een sleuf voor de kabels en leidingen en het plaatsen van de muur. Het is aannemelijk dat de



werkzaamheden binnen de grenswaarden archeologie van het bestemmingsplan blijven. Er is geen archeologisch onderzoek nodig. De meldingsplicht blijft altijd van kracht.

Verkeer

Ten opzichte van de bestaande situatie (zorgwoning) is één extra parkeerplaats benodigd. Er wordt geen extra parkeerplaatsen gerealiseerd, maar in de directe omgeving, nabij de entree van de woning, zijn ten alle tijden meer dan voldoende vrije parkeerplaatsen beschikbaar om deze extra parkeerbehoefte te kunnen faciliteren. Daarom is er geen bezwaar om integraal af te wijken van de parkeernorm.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande en het bepaalde in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 Wabo, kan de omgevingsvergunning voor deze activiteit worden verleend.

Voorschriften

De volgende voorschriften zijn aan deze vergunning verbonden:

Bij eventueel grondverzet dient, afhankelijk van de bestemming/toepassing van de grond, rekening te worden gehouden met de bepalingen uit het Omgevingsplan, de Omgevingsregeling, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).