



Bijlage 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.

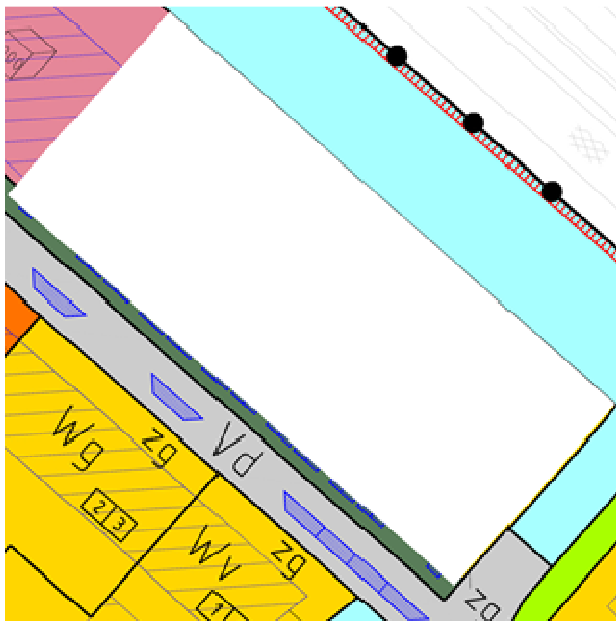
Toetsing

Ter plaatse van de activiteit zijn de bestemmingsplannen 'De Woerd' en 'Floriëndaal te Naaldwijk' van toepassing.

Toets activiteit aan bestemmingsplan 'De Woerd'.

Bestemming

Volgens genoemd bestemmingsplan geldt ter plaatse van de gronden waarop (een gedeelte van) het project is gesitueerd ingevolge artikel 8 de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' en ingevolge artikel 11 de bestemming 'Erfafscheiding'.



Fragment planverbeelding bestemmingsplan De Woerd



Gebruiksregels

Ingevolge artikel 11, lid 1, onder c zijn de voor erfafscheiding aangegeven gronden bestemd voor verhardingen, zoals opritten ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeervoorzieningen.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van het parkeren is in strijd met voormeld artikellid.

Bouwregels

Ingevolge artikel 11 lid 2 mogen op voor erfafscheiding aangegeven gronden geen gebouwen gebouwd worden.

Op voornoemde gronden vinden geen bouwwerkzaamheden plaats en derhalve niet in strijd met voormeld artikellid.

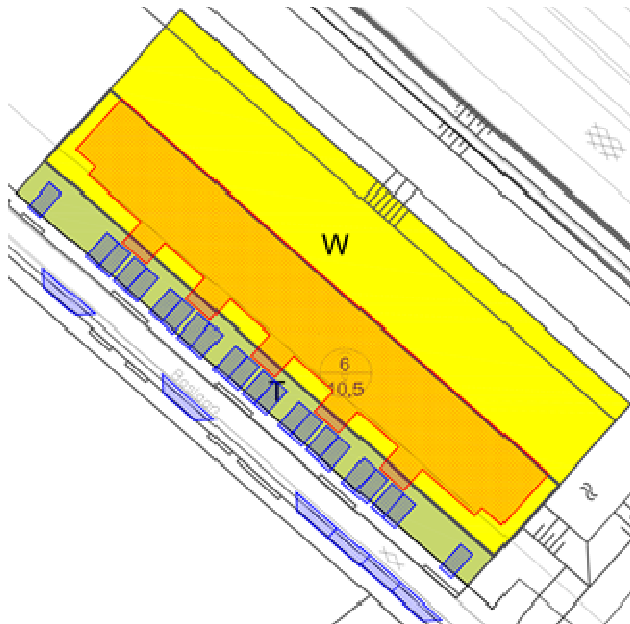
Ingevolge artikel 8 lid 2 zijn op voor erfafscheiding aangegeven gronden uitsluitend gebouwen toegestaan ten dienste van het verkeer en openbare nutsvoorzieningen.

Op voornoemde gronden vinden geen bouwwerkzaamheden plaats en derhalve niet in strijd met voormeld artikellid.

Toets activiteit aan bestemmingsplan 'Floriëndaal te Naaldwijk'.

Bestemming

Volgens genoemd bestemmingsplan geldt ter plaatse van de gronden waarop het project is gesitueerd ingevolge artikel 4 de bestemming 'Tuin' en ingevolge artikel 5 de bestemming 'Wonen'.



Fragment planverbeelding bestemmingsplan Floriëndaal te Naaldwijk



Gebruiksregels

Ingevolge artikel 4.1 zijn de voor tuin aangewezen gronden bestemd voor:

- *De tuin bij, het, op aangrenzende gronden gelegen, hoofdgebouw;*
- *Ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van tuin- oprit, uitsluitend een oprit.*

Ter plaatse van voornoemde bestemming zullen de gronden gedeeltelijk gebruikt worden voor het parkeren en ontbreekt de aanduiding 'specifieke vorm van tuin- oprit'. Het gebruik van de gronden ten behoeve van het parkeren is in strijd met voormeld artikellid.

Ingevolge artikel 5.1 zijn de voor wonen aangewezen gronden bestemd voor het wonen.

Het gebruik van de gronden ten behoeve van twaalf woningen is in overeenstemming met voormeld artikellid.

Bouwregels

Ingevolge artikel 4.2 zijn op de tuinbestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van ten hoogste 1,00 meter toegestaan.

In de voorliggende aanvraag is sprake van de bouw van woningen met een goot- en nokhoogte van ca 6 meter respectievelijk 10,78 meter. Het voorgaande is in strijd met voormeld artikellid.

Ingevolge artikel 5.2 dienen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een afstand van ten minste 2,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw voor het wonen gebouwd te zijn.

De aanvraag heeft mede betrekking op de bouw van uitbouwen en bijgebouwen gesitueerd vóór de voorgevel van het hoofdgebouw en bedoeld voor het wonen. Het voorgaande is in strijd met voormeld artikellid.

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.

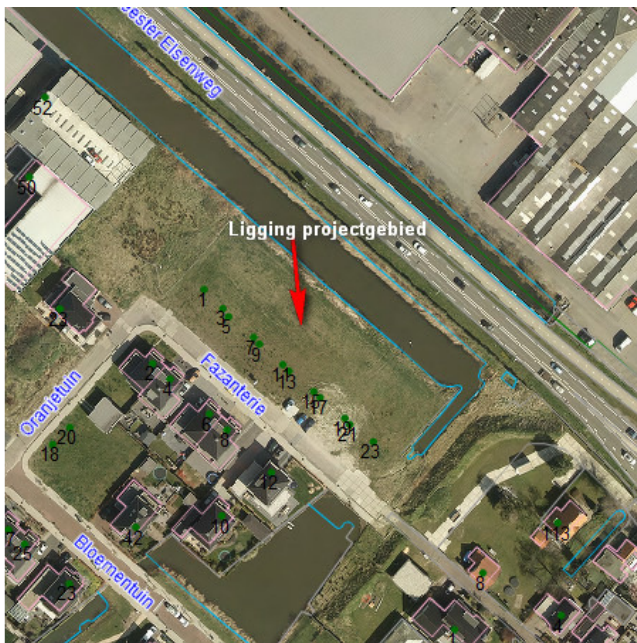
Ingevolge het tweede lid van dat artikel kan de verklaring slechts worden geweigerd in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

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 19 april 2016 aangewezen categorie. Het betreft een geval genoemd in bijlage I bij dit raadsbesluit onder B.1. Een verklaring van geen bedenkingen is derhalve niet vereist.



Overwegingen

De beoogde rij van twaalf woningen aan de straat Fazanterie in Naaldwijk maakt onderdeel uit van het woongebied Floriëndaal. Het aan de noordkant van kern Naaldwijk gelegen woongebied wordt aan de noord-oostzijde begrenst door de Burgemeester Elsenweg en aan de zuid-westzijde begrenst door bedrijventerrein De Woerd.



Luchtfoto ligging projectgebied

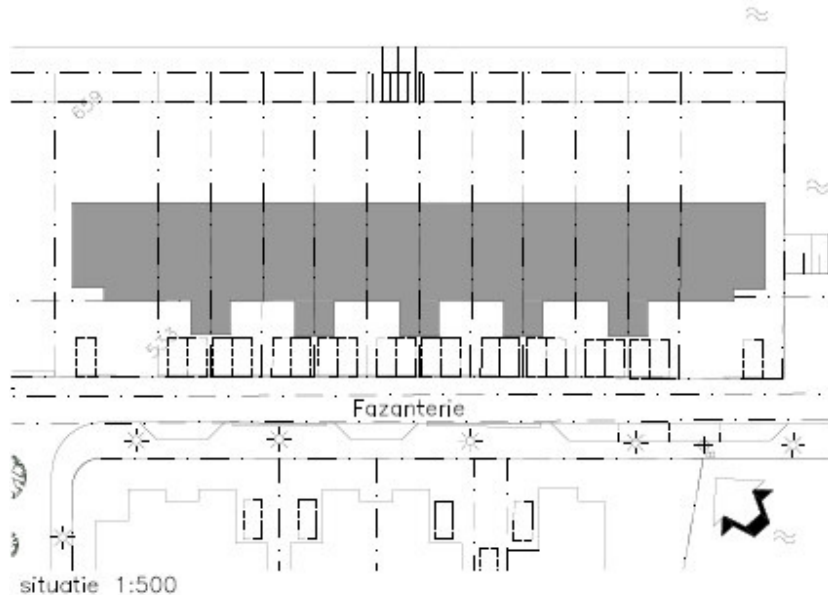
De opzet van de wijk Floriëndaal is orthogonaal van opzet (opzet in de vorm van rechthoekige blokken). De woningen binnen de wijk kenmerken zich voor het grootste deel door een getrapte opbouw aan de voorzijde waarbij balkons en erkers onderdeel uitmaken van het architectonisch ontwerp van de woningen.

Door de bergingen aan de voorzijde van de woningen te situeren en door de bergingen te schakelen en de breedte hiervan minder dan 50% van de voorgevel te laten beslaan wordt vermeden dat er een gesloten gevel ontstaat en kunnen de woningen aansluiting vinden op het architectonisch beeld van de aan de overzijde gelegen woningen. Tevens wordt op voornoemde wijze voldoende contact met de straat behouden en kan gelijktijdig hiermee het vrije zicht aan de achterzijde van de woningen op het water in stand gehouden worden.

Ten tijde van het vaststellen van bestemmingsplan Floriëndaal behoorde parkeren in de voortuin nog niet tot de mogelijkheden. In de periode kort na de vaststelling van voornoemd bestemmingsplan is binnen gemeente Westland een standaardsystematiek voor bestemmingsplannen ontwikkeld waarin ondermeer het parkeren in de voortuin in het algemeen mogelijk is gemaakt. Vanwege de gewenste ligging van de achtertuinten direct



aansluitend op het hierop aan sluitende water en groen is er in de voorliggende situatie er voor gekozen om het parkeren op het eigen terrein in de voortuin te situeren.



kadastraal bekend gemeente Naaldwijk
sectie H, nummers 533, 659

Nieuwe situatie 12 woningen en ligging privé- en openbare parkeerplaatsen en watergang

- Geluid

In verband met geluidsaspecten heeft een onderzoek naar wegverkeerslawaai en geluidwering gevels plaats gevonden (Woningbouwplan Floriëndaal te Naaldwijk Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai en geluidwering gevels, Sweco Nederland bv, referentienr SWNL-0188268, datum 14 september 2016). Uit het onderzoek komt naar voren dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van verkeer op de N213 op de gevels van de geplande woningen overschreden wordt. De maximale optredende toetsingswaarde bedraagt 58 dB. Derhalve is een besluit Hogere waarde benodigd.

- Water

Waterkeringen

In het projectgebied zijn geen waterkeringen aanwezig waarop de Keur van het Hoogheemraadschap van Delfland van toepassing is.

Waterkwantiteit

In het kader van de ontwikkeling van het project de Woerd, waar bestemmingsplan Floriëndaal onderdeel van uitmaakt is de vereiste waterberging gerealiseerd. In het plangebied van Floriëndaal is derhalve geen waterberging meer opgenomen.

Riolering en afvalwater



In het plangebied waarvan het project onderdeel uitmaakt wordt een verbeterd gescheiden rioolstelsel aangelegd. Daarnaast zullen schone oppervlakken (daken en autoluwe wegen) worden afgekoppeld. Het regenwater wat hiervan afkomstig is wordt naar het oppervlaktewater geleid

- Externe veiligheid

Het bedrijf Bos Flowerbulbs ligt aan de noordzijde van het projectgebied op ongeveer 70 meter afstand. Dit bedrijf heeft een ammoniakkoelinstallatie. Deze inrichting heeft echter overeenkomstig de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) geen invloedsgebied. Gelet op het voorgaande is vanwege de afstand van het bedrijf tot aan de voorziene woningbouw ten aanzien van het aspect Externe Veiligheid geen zonering vanuit de Regeling externe veiligheid inrichtingen van toepassing.

- Verkeer

Ingevolge het Westland Verkeers en Vervoersplan geldt voor dit project een parkeernorm van 2,1 parkeerplaats per woning waarvan 0,3 parkeerplaats openbaar toegankelijk moet zijn. Ten behoeve van het project worden 22 parkeerplaatsen met een minimale breedte van 2,30 meter op het eigen terrein aangelegd en 6 parkeerplaatsen binnen openbaar gebied.

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.