

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

13-07-2016

(artikel 3.2 lid a en lid b van de Ministeriele regeling omgevingsrecht)

Behorende bij omgevingsvergunning 2353937
Verbouwing schuur tot 'wonen bij de molen'
Projectlocatie: Molenweg 8a Maasland

A. Aanvrager

naam: Dhr. D. van Eijmeren
adres: Commandeurskade 46
postcode: 3155 AD
woonplaats: Maasland
telefoon: 010-4626600

B. Korte omschrijving van het project

Ligging project:

Het project is gelegen aan de Molenweg 8a te Maasland, naast de woning op Molenweg 7 bij het monumentale complex genaamd Molen De Drie Lelies. Het plan betreft de schuur op perceel 494.

Ruimtelijk (beschrijving van bouwhoogten etc.):

Op het perceel zijn naast een molen en een woning bijgebouwen aanwezig, zoals diverse schuren en een paardenstal. De schuur waarvoor een vergunning wordt aangevraagd is aan de noordoostzijde tegen de hoofdwoning aangebouwd en staat dicht op de Molenweg.

Functioneel (beschrijving van het toekomstige gebruik):

Het plan beoogt een woonfunctie in een gedeelte van de schuur op begane grond en de gehele verdieping, met gebruik als seniorenwoning voor familie van de eigenaar. Het gedeelte van het gebouw aan de zuidzijde blijft in gebruik als schuur en blijft ongewijzigd.

Gebruiksfunctie van het gebouw is :

De voormalige bedrijfsruimte wordt momenteel gebruikt als bergingsschuur bij de woning op nummer 7.

C. Motivering van het project

Reden waarom het project nu gerealiseerd moet worden;

De eigenaar heeft de wens de schuur in gebruik te nemen als seniorenwoning voor familie. Bewoning van het pand zal bijdragen aan de instandhouding van het monument. De geplande investering in groot onderhoud en herstel van het casco van het gebouw zal bijdragen aan een toekomstbestendig gebouw.

Waarom het past binnen de omgeving;

Het pand heeft vanuit het bestemmingsplan een woonbestemming. Het plan betreft een interne verbouwing en zal worden gerealiseerd binnen de contouren van het bestaande gebouw. In de directe omgeving zijn reeds woningen aanwezig.

Op welke termijn wordt project gerealiseerd;

Het project wordt zo spoedig mogelijk gerealiseerd en zal worden aangevangen na verlening van de omgevingsvergunning.

D. Geldend planologisch beleid

Geldend bestemmingsplan:

Buitengebied Gras

Bestemmingen + de afwijking van de bestemming;

Huidige bestemming: wonen

Afwijking van de bestemming: aantal wooneenheden volgens artikel 29.2.b uit de bestemmingsregels Artikel 29 Wonen

Vrijstellingen;

De vrijstelling om een extra woonbestemming toe te staan (volgens artikel 50.3), is niet eerder verleend voor deze woonbestemming. Zie gemeentelijk beleid.

Provinciaal beleid;

Vanuit provinciaal beleid is de Verordening Ruimte 2014 van toepassing. De provincie Zuid-Holland stelt eisen aan de bestemmingsplannen die de gemeenten opstellen en de besluiten om een omgevingsvergunning te verlenen om af te wijken van een bestemmingsplan met een ruimtelijke onderbouwing. Volgens artikel 2.2.1. kan de gemeente medewerking verlenen aan een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling onder de voorwaarde van ruimtelijke kwaliteit. Daarbij maakt de provincie een onderscheid in activiteiten die vallen in de categorieën inpassen, aanpassen en transformatie. Het bouwplan valt in de categorie inpassen. De ontwikkeling past binnen de aard en de schaal van het gebied en voldoet aan de richtpunten van de kwaliteitskaart. De nieuwe wooneenheid past binnen het gebruik van de geldende bestemming Wonen en wordt gerealiseerd door middel van een in pandige verbouwing. Het bouwplan draagt bij aan de instandhouding van een rijksmonument. Zodoende draagt het bouwplan ook bij aan het behoud van de bestaande ruimtelijke kwaliteit van het ensemble van rijksmonumenten behorend bij het complex Molen De Drie Lelies.

Gemeentelijk beleid;

In beginsel werkt de gemeente niet mee aan extra woningen in het buitengebied. Enkele uitzonderingen hierop zijn gericht op het behoud van monumenten. Er kan in dat geval toestemming worden gegeven voor het verlenen van een vergunning, indien er sprake is van een bijdrage aan behoud van het monument. Volgens artikel 50.3 is een binnenplanse afwijking mogelijk om toestemming te verlenen voor een extra wooneenheid in een monument. Van deze vrijstelling kan echter geen gebruik worden gemaakt, aangezien de schuur een bijgebouw betreft in plaats van een hoofdgebouw. De schuur heeft echter wel een eigen monumentennummer in het register en daarmee een zelfstandige monumentale waarde.

De gemeente kan in lijn van deze vrijstellingsmogelijkheid wel medewerking verlenen aan het plan. Op grond van artikel 50.3 bestaat de afwijkingsmogelijkheid om een woning af te

splitsen van een monumentaal hoofdgebouw, waarbij de extra wooneenheid bijdraagt aan de instandhouding van het monumentale hoofdgebouw.

Vorbereidingsbesluit;
Niet van toepassing.

Toekomstig planologisch beleid (rijks-, prov.-, regionaal- en gemeentelijk beleid);
Niet van toepassing.

E. Planologische onderbouwing

Stedenbouwkundige gevolgen;
Het plan beperkt zich tot een interne verbouwing en heeft geen stedenbouwkundige gevolgen.

Landschappelijke gevolgen;
Het plan beperkt zich tot een interne verbouwing en heeft geen landschappelijke gevolgen.

Gevolgen voor cultuurhistorische waarden;
De beoogde verbouwing draagt bij aan behoud van het monument en heeft geen gevolgen voor archeologische waarden. De huidige grond wordt niet geroerd, de nieuwe vloer wordt gerealiseerd op de bestaande vloer.

Verkeerskundige gevolgen;
Verkeerskundige gevolgen zijn niet significant, aangezien er sprake is van de realisatie van 1 woning. De positie en vormgeving van de inrit blijft ongewijzigd.

Er worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd op reeds verhard terrein, waarmee de parkeergelegenheid geen invloed heeft op het aanwezige landschap. De parkeernorm betreft 1,5 parkeerplaats/woning, waaraan wordt voldaan.
De gewenste parkeerplaatsen komen op de bestemming Tuin, wat in afwijking is op de bestemmingregels. In de bestaande situatie is op deze locatie reeds sprake van een verhard terrein.

Resultaten overige onderzoeken;
Niet van toepassing.

F. Milieu-aspecten van het project

Bodem;
De bestemming van de gronden wijzigt niet. Er wordt geen grond aan- of afgevoerd.

Geluid;
De huidige woonbestemming wijzigt niet. Het plan dient te voldoen aan de eisen voor geluidswering volgens het Bouwbesluit 2012.

Milieuvergunning;
Niet van toepassing. Er is geen sprake van bedrijfsmatige activiteiten en de gronden hebben reeds een woonbestemming.

Zonering;

De schuur ligt in de vrijwaringszone van de molenbiotoop. Het plan beperkt zich tot een interne verbouwing en heeft geen gevolgen voor de molenbiotoop.

Externe veiligheid;

Volgens de provinciale risicokaart ligt het bouwplan niet binnen de invloedssfeer van risicobronnen (bron: <http://nederland.risicokaart.nl/> geraadpleegd op 5 juli 2016).

Luchtkwaliteit;

Niet van toepassing. Het bouwplan draagt door de aard en omvang niet in betekenende mate bij aan verandering van de luchtkwaliteit.

Waterparagraaf;

De schuur ligt in de waterkeringszone waterstaat. Het plan beperkt zich tot een interne verbouwing en heeft geen gevolgen voor de waterkering.

Flora- en fauna;

Bij de bouwtechnische opname van het gebouw begin 2016 zijn geen aanwijzingen geconstateerd voor het verblijf van dieren in en rondom de schuur.

G. Privaatrechterlijke belemmeringen

Niet van toepassing, er zijn geen belemmeringen bekend. Alle gebouwen op het perceel zijn in eigendom van de huidige eigenaar.

H. Economische uitvoerbaarheid

Er zijn geen aspecten bekend die de economische uitvoerbaarheid kunnen belemmeren. Het betreft een private ontwikkeling en ter onderbouwing van de financiële haalbaarheid van het plan is een kostencalculatie gemaakt, waaruit is gebleken dat het plan uitvoerbaar is.

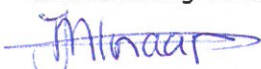
Plaats Den Hoorn

Datum 13-07-2016

Plaats Maasland

Datum 13-07-2016

Handtekening verzoeker



Restauro Architecten

J.M. van der Knaap

Handtekening evt. gemachtigde



Eigenaar

D. van Eijmeren