

project: **Verandering bouwaanvraag**
Noordzijde 41 Goudriaan



ruimtelijke onderbouwing

opdrachtgever: de heer B.J.F. van Oosterhout
Noordzijde 41
2977 XA Goudriaan

project nummer: 12600

datum opmaak: 10-01-2013

inhoudsopgave

inhoudsopgave	2
1 inleiding	3
1.1 Voorgeschiedenis	3
1.2 Doel	4
1.3 Situering en begrenzing plangebied	4
1.4 Geformaliseerd gemeentelijk beleid	5
3 het gebiedsprofiel	7
3.1 De bestaande situatie in het plangebied	7
4 Het planprofiel	8
4.1 Projectbeschrijving	8
4.2 Verkeer en mobiliteit	13
4.3 Milieu en zonering	13
4.4 Veiligheid	14
4.5 Archeologie	14
4.6 Ecologie	16
4.7 Water	17
5 uitvoerbaarheid	18
5.1 Uitvoerbaarheid	18
6 afweging en conclusies	19
6.1 Projectbeoordeling	19

1 Inleiding

1.1 Voorgeschiedenis

Op 5 oktober 2011 is de door gemeente Graafstroom geconstateerd dat er op het perceel Noordzijde 41 te Goudriaan (kadastraal bekend Goudriaan C 414) een aanbouw is gebouwd in afwijking van de verleende reguliere bouwvergunning 08/130/RV. De aanbouw beslaat een groter oppervlak dan vergund en de aanbouw is voorzien van een zadeldak in plaats van een lessenaarsdak.

De in overtreding zijnde aanbouw is geplaatst achter een monumentale woonboerderij en vervangt de vroegere aanbouw.

De woonboerderij (Noordzijde 41) vormt de 2^e woning van het boerderijcomplex dat aan de voorzijde (zuidzijde) wordt begrensd door een dwarsgeplaatst voorhuis. De woonboerderij is in haar huidige verschijningsvorm een representant van jaren '20 en '30 van de vorige eeuw vanwege de typerende gevelarchitectuur en getimmerde dakranden die zijn afgewerkt met een makelaar. De gevels zijn opgebouwd in baksteen en de daken zijn bedekt met dakpannen. De woonboerderij is een gemeentelijk monument.

De onderhavige aanbouw heeft een open structuur en vertoont overeenkomsten met een veranda-achtige aanbouw. De aanbouw is opgebouwd uit een traditionele houten draagconstructie en is bedekt met dakpannen. Het dak is geconstrueerd als een zadeldak waarvan de dakschuinde is afgestemd op de dakschuinde van de hoofdvorm (woonboerderij)

De grond waarop de aanbouw is gelegen bevindt zich in het bestemmingsplan "Buitengebied" en heeft daarin de bestemming "Wonen".

In de brief van de gemeente Graafstroom van 6 december 2012 wordt geschreven dat in het geval de strijdige situatie kan worden gelegaliseerd de gebouwde aanbouw getoetst dient te worden aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de welstandsnota. De nu gerealiseerde aanbouw (groter dan vergund) voldoet niet aan het bestemmingsplan.

Op 18 januari 2012 zijn in een gezamenlijk overleg tussen gemeente initiatiefnemer en diens adviseur de mogelijkheden afgetast om tot een oplossing te komen voor de van de vergunning afgeweken aanbouw.

N.a.v. dit overleg is er een initiatiefplan of principeverzoek (de dato 31-01-2012) ingediend met daarin een mogelijke oplossing voor het legaliseren van de aanbouw. Met betrekking tot de overschrijding van het bebouwd oppervlak heeft de initiatiefnemer voorgesteld om de overschrijding te compenseren door de vergunde paardenstal (vergunning 08/130/RV) niet te bouwen. Na positieve reactie van de gemeente zou de aanbouw kunnen worden getoetst aan de redelijke eisen van welstand.

In de brief van 13 juni 2012 bericht de gemeente Graafstroom dat zij in principe kunnen instemmen met het initiatiefplan omdat de oppervlakte van de paardenstal groter is dan de vergroting van de aanbouw ten opzicht van de verleende vergunning. Omdat de verandering niet past in het bestemmingsplan geeft de gemeente aan dat een uitgebreide vergunningsprocedure noodzakelijk is voor de activiteiten bouwen en afwijken van het bestemmingsplan en die niet eerder zal worden gestart dan wanneer een overeenkomst is gesloten over de te volgen procedure en het gedeeltelijk intrekken van de eerder verleende bouwvergunning m.b.t. de paardenstal. Wel is van belang de monumentencommissie kan instemmen met de veranderde verschijningsvorm van de aanbouw.

De initiatiefnemer heeft in een brief de dato 03-07-2012 aangegeven met de voorgestelde procedure in te stemmen met als eerste stap een aanvraag vooroverleg met de monumentencommissie.

Op 30 augustus 2012 is de aanbouw voorgelegd aan monumentencommissie die heeft kunnen instemmen met gerealiseerde aanbouw met het verzoek de aanbouw in detail bij te schaven (raam achterzijde).

In het kader van de genoemde procedure is het wenselijk dat een onderbouwing wordt opgesteld met relevante onderwerpen die daarbij aan de orde moeten komen.

1.1.1 Nut en Noodzaak

De eigenaar en initiatiefnemer heeft met de beste bedoelingen de aanbouw opgericht en was zich daarbij niet bewust van de eventuele gevolgen ingeval van afwijkend bouwen t.o.v. de vergunde aanbouw. De initiatiefnemer had de overtuiging dat een zadeldijk onder een gelijke hellingshoek als de woonboerderij (hoofdvorm) een harmonieuzer beeld zou opleveren. Vanuit kosten oogpunt heeft de eigenaar er alle belang bij de aanbouw zo veel als mogelijk in de huidige vorm te kunnen handhaven. Bovendien geeft de open structuur van de gerealiseerde aanbouw zicht op de polder vanuit de woonboerderij.

1.2 Doel

Doel van deze ruimtelijke onderbouwing is het bieden van een juridisch kader voor het verwezenlijken van het project: “verandering bouw aanvraag”

1.3 Situering en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Graafstroom in de kern Goudriaan.

De locatie ligt aan de Noordzijde van het veenriviertje de “Goudriaan”. Volgens het bestemmingsplan ligt de locatie nr. 41 in het Buitengebied.

De bebouwing langs de Noordzijde kenmerkt zich door een diversiteit aan lintbebouwing. De bebouwing in het plangebied bestaat in oostelijke richting uit monumentale woonboerderijen en richting de dorpskern uit een variatie aan naoorlogse woningen en woonblokken uit de vorige eeuw.

De situering van het plan wordt in afbeelding 1 aangeduid. Het perceel is kadastraal bekend: gemeente Goudriaan sectie C en perceelnummer 414.



Afbeelding 1 Situering plangebied

aanbouw

2 Planologisch beleidskader

1.4 Geformaliseerd gemeentelijk beleid

1.4.1 Het bestemmingsplan "Buitengebied" is door de raad van de gemeente Graafstroom vastgesteld op 25 januari 2010.

Het bouwplan is in strijd met de voorschriften van dit vigerende bestemmingsplan omdat:

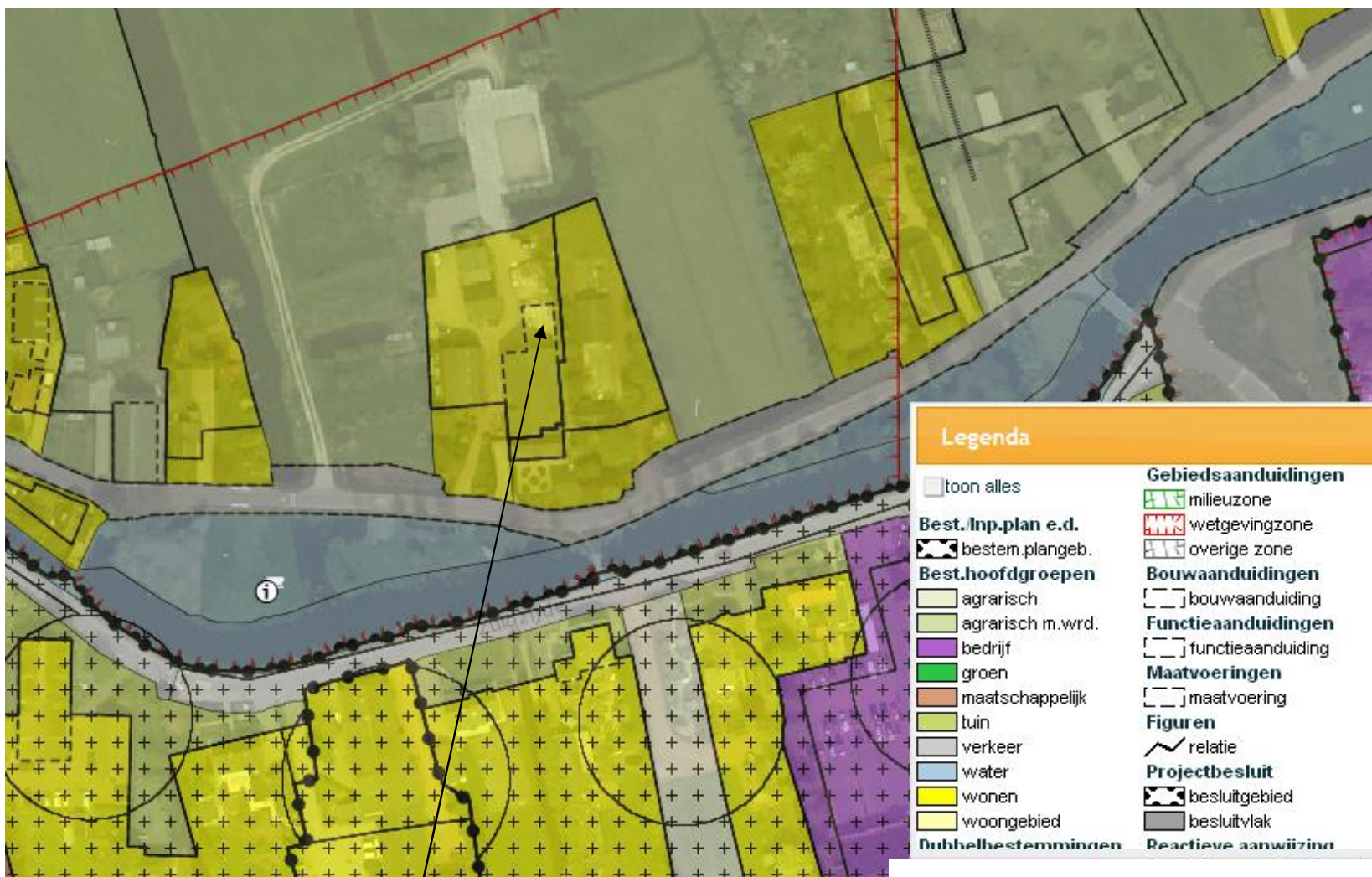
- De gerealiseerde aanbouw het toegestane bouwoppervlak met 38 m² overschrijdt.

Met betrekking tot de strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan blijkt dat een omgevingsvergunning nodig is op basis van artikel 2.1 eerste lid onder c, gebruik makend van artikel 2.12 eerste lid onder 3.

De gemeente Graafstroom geeft op 17 december 2012 in een bericht aan de eerder genoemde overeenkomst in de brief van 10 juli 2012 niet noodzakelijk is, omdat het intrekken van de vergunning voor de paardenstal gelijktijdig kan plaats vinden met het verlenen van de omgevingsvergunning voor de aanbouw bij de woning.

Hoeveelheden/ afmetingen aanbouw:

- overschrijding bebouwd oppervlak bedraagt ca. 38 m²
- compensatie door het niet bouwen van de paardenstal bedraagt 58 m²
- hoogte dakgoot van de gewenste aanbouw ca. 2,4 m.
- hoogte nok van de gewenste aanbouw 5,76 m.



Afbeelding 2 Bestemmingsplankaart

aanbouw

3 het gebiedsprofiel

3.1 De bestaande situatie in het plangebied

3.1.1 Stedenbouwkundige ontwikkeling, monumenten en historische bebouwing

De omgeving van het plangebied wordt in hoofdzaak gekenmerkt door een gevarieerde lintbebouwing aan weerszijden van het veenriviertje de "Goudriaan". De bebouwing aan de Noordzijde bestaat uit monumentale boerderijen en woningen uit late en jonge bouwperiodes.



Afbeelding 3 voorzijde woonboerderij a/d Noordzijde 41 en 42 met op de voorgrond het veenriviertje "de Goudriaan".

4 Het planprofiel

4.1 Projectbeschrijving

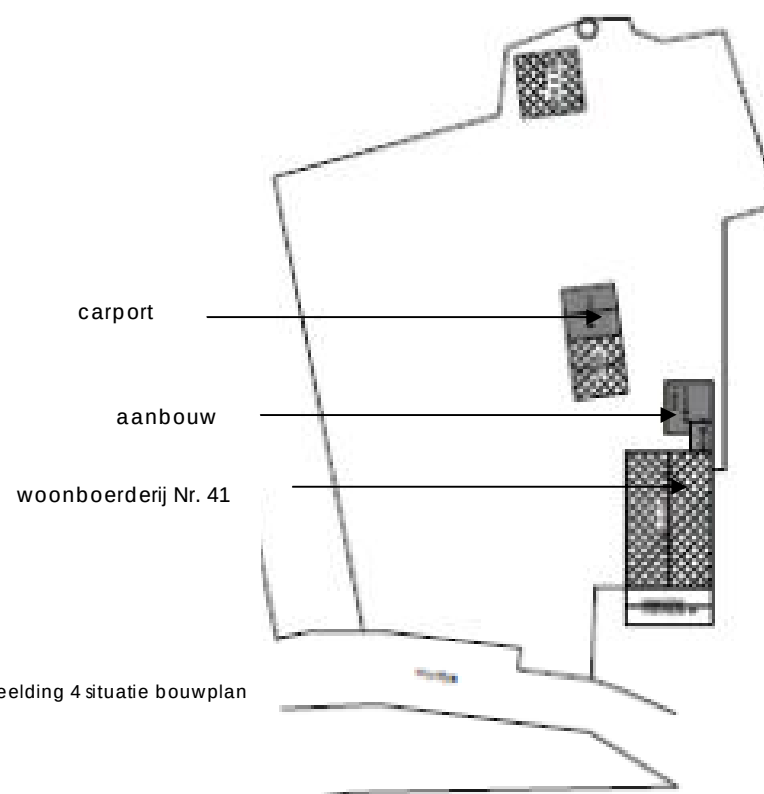
De woonboerderij (Noordzijde 41) vormt de 2^e woning van het boerderijcomplex dat aan de voorzijde (zuidzijde) wordt begrensd door een dwarsgeplaatst voorhuis. De woonboerderij is in haar huidige verschijningsvorm een representant van jaren '20 en '30 van de vorige eeuw vanwege de typerende gevelarchitectuur en getimmerde dakranden die zijn afgewerkt met een makelaar. De gevels zijn opgebouwd in baksteen en de daken zijn bedekt met dakpannen.

Aan de achterzijde van de omschreven woonboerderij is de van de bouwvergunning afgeweken aanbouw geplaatst. De aanbouw heeft een open structuur en vertoont overeenkomsten met een veranda-achtige aanbouw. De aanbouw is opgebouwd uit een traditionele houten draagconstructie. Aan de oostzijde van de aanbouw is de gemetselde gevel van de oorspronkelijke behouden en in de aanbouw geïntegreerd. Onder de kap bevindt zich een kleine (subaanbouw) die dienst doet als achterentree van de woonboerderij.

De aanbouw is bedekt met dakpannen. Het dak is geconstrueerd als een zadeldak waarvan de dakschuinde is afgestemd op de dakschuinde van de hoofdvorm (woonboerderij). De aanbouw is geplaatst op de fundatie en vloer van de vorige aanbouw.

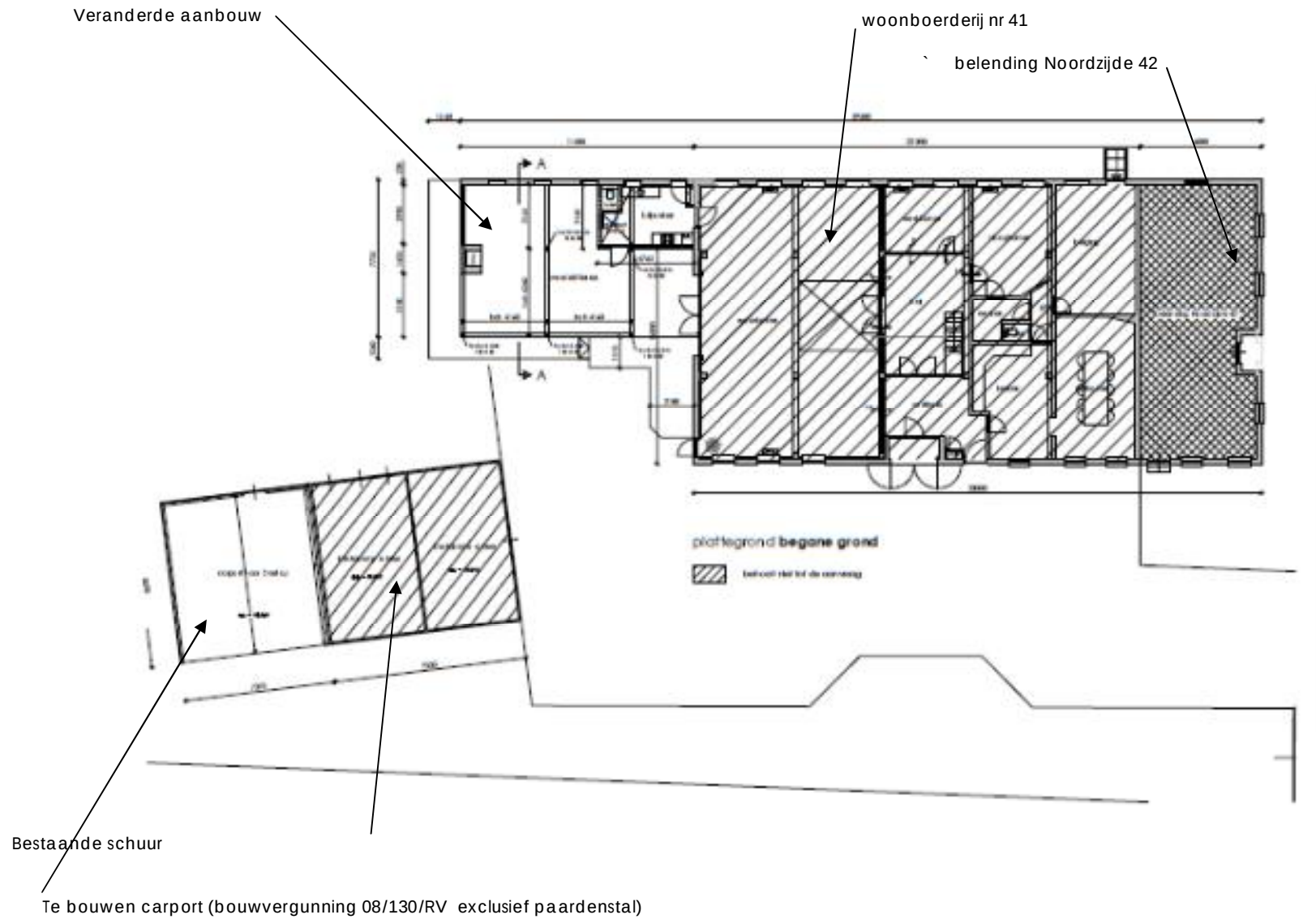
Aan de achterzijde van de aanbouw bevindt zich een raamopening die zal worden afgedekt met potdekselwerk ter verbetering van gevelbeeld.

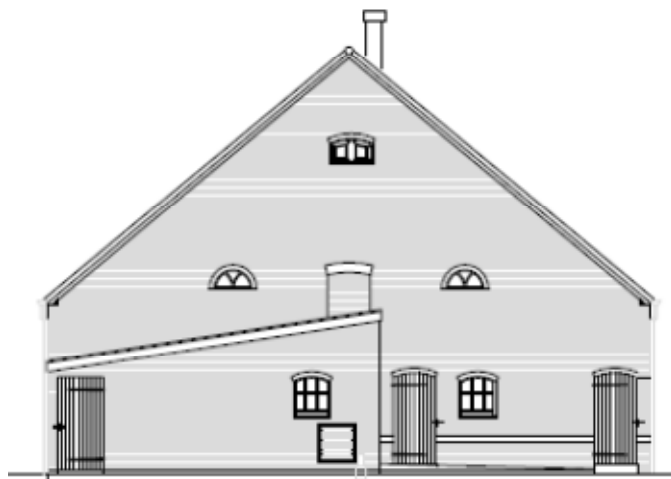
Ter compensatie van de overschrijding van het toegestane bouwoppervlak zal de vergunde paardenstal niet worden gebouwd. Deze vergunning zal worden ingetrokken. Alleen de carport tegen de bestaande schuur zal worden gebouwd.



Afbeelding 4 situatie bouwplan

Afbeelding 5 plattegrond aanbouw en carport nieuw





Afbeelding 6 achtergevel bestaande toestand (oorspronkelijke aanbouw)



Afbeelding 7 achtergevel nieuwe toestand

Foto's op locatie





4.2 Verkeer en mobiliteit

4.2.1 Parkeren

Het bouwplan veroorzaakt geen extra parkeervraag ten opzichte van de bestaande situatie. De gezinssamenstelling en het daaraan verbonden autogebruik blijft ongewijzigd. De carport biedt plaats aan 2 auto's.

4.2.2 Verkeersveiligheid

Bij realisatie van het bouwplan is er geen sprake van een aanzuigende werking en daaruit voortvloeiende verkeersbewegingen van enig belang.

4.3 Milieu en zonering

4.3.1 Geluidhinder

4.3.1.1 Verkeerslawaaï

Op de Noordzijde ter plaatse van de onderhavige aanbouw geldt een maximale snelheid van 50 kilometer per uur.

Bovendien ligt de aanbouw in de luwte van de achtergevel en heeft de aanbouw een aanbouw met een open karakter. Relevantie verkeerslawaaï is nihil.

4.3.2 Bodem

De bodemkwaliteit is niet relevant gelet op de aard en gebruik van de ontwikkeling. De aanbouw wordt geplaatst op een bestaande vloer van de vorige aanbouw.

4.3.3 Luchtkwaliteit

De verkeersintensiteiten van de wegen in de omgeving zijn lager dan de aangegeven 6.000 mvt/etmaal. mvt/etmaal in 2012). Derhalve kan zonder berekeningen worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit naar verwachting geen gevolgen heeft voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt. Aangezien de te verwachten verkeerstoename als gevolg

van de ontwikkeling nihil is, kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van de aanbouw op de luchtkwaliteit geen effect zal hebben.

Conclusie en afweging

De beoogde ontwikkeling betreft de legalisatie van een aanbouw en de bouw van een carport. Deze ontwikkeling leidt tot een te verwaarlozen toename van verkeersproductie en zal geen invloed hebben op de huidige luchtkwaliteit.

Richtlijn "Veehouderij en stankhinder 1996".

In de directe omgeving bevindt zich binnen een straal van 100 m. geen veehouderij.

Dit aspect is derhalve niet relevant.

4.4 Veiligheid

4.4.1 Brandveiligheid

Uit brandveiligheidsoverwegingen zijn er zekere beperkingen aan de bouw mogelijkheden gesteld. Gelet op het open karakter kan de aanbouw als een semi buitenruimte worden beschouwd, de aanbouw kan niet als een verblijfsruimte worden beschouwd.

Zowel de boerderij als de woning is rondom bereikbaar.

In de directe nabijheid bevindt zich voldoende open water. Het erf sluit direct aan op de Noordzijde.

4.4.2 4.4.1 Externe veiligheid

Niet relevant.

4.5 Archeologie

4.5.1 4.5.1 Inleiding

Er is nagegaan of archeologische aspecten een rol van betekenis spelen in en om het plangebied. Hiervoor is de kaart archeologie Waarden van de Provincie Zuid-Holland geraadpleegd. Resultaat hiervan is dat er een kleine kans is op sporen.

De aanbouw is geplaatst op de bestaande fundatie en vloer van de oorspronkelijke aanbouw. Om die reden is er niet geroerd in de bodem. De kans dat er sporen verloren gaan is daarom nihil.

heologie

Woonheuvel (bewoning middeleeuwen)

heologische monumenten

| Hoge waarde

| Zeer hoge waarde

| Zeer hoge waarde, beschermd

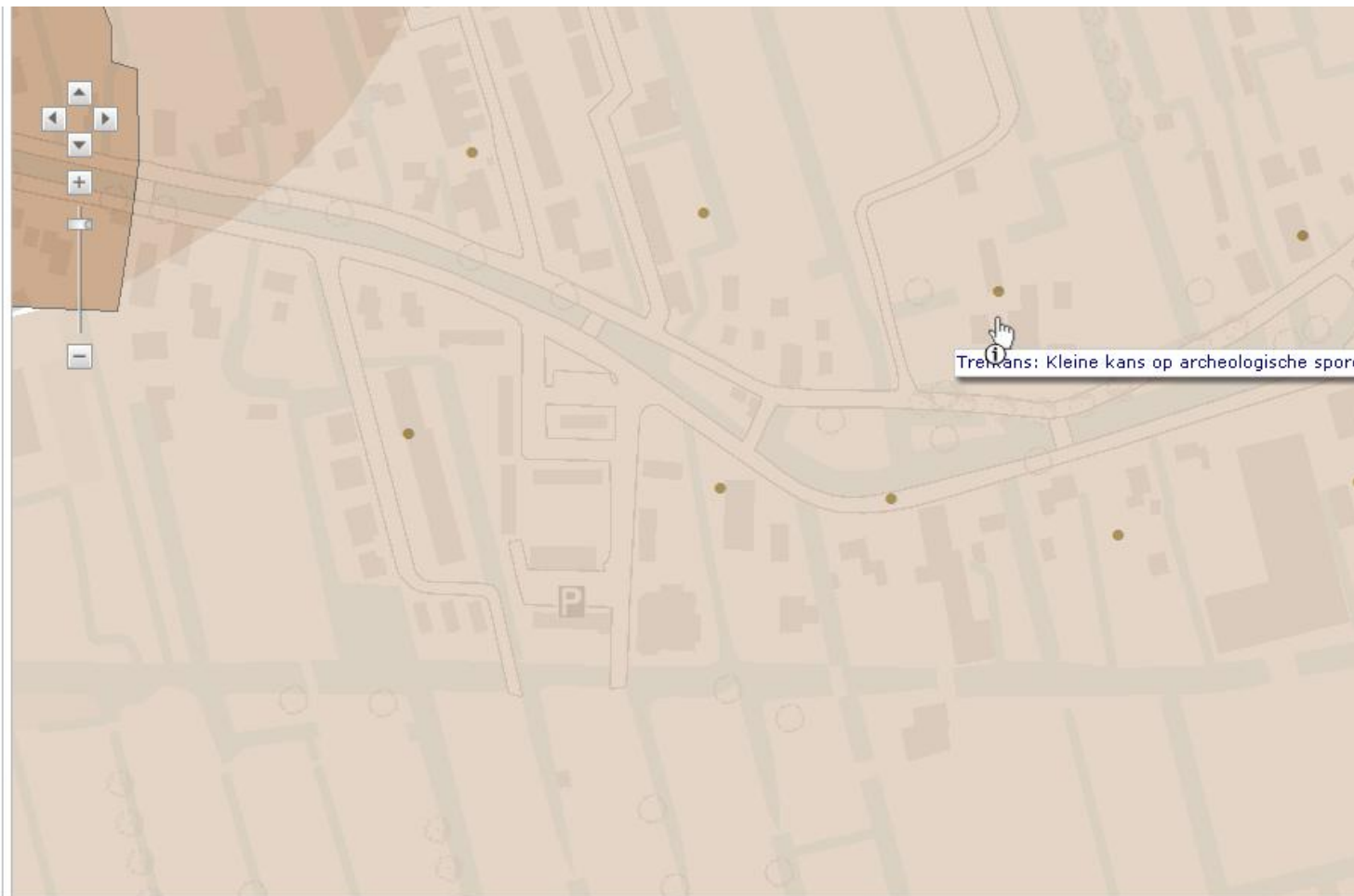
heologische trefkans

| Zeer grote kans op archeologische sporen (stads- of dorpskern)

| Zeer grote kans op archeologische sporen

| Redelijke tot grote kans op archeologische sporen

| Kleine kans op archeologische sporen



Afbeelding 8 cultuurhistorische atlas, locatie Noordzijde 41 Goudriaan

4.6 Ecologie

4.6.1 *Het plangebied*

Het is mogelijk dat op het perceel beschermde planten en dieren voorkomen, dit is niet nader onderzocht. De flora- en faunawet richt zich echter niet zozeer op het beschermen van afzonderlijke exemplaren maar op de instandhouding van de soort in zijn algemeenheid. Het in gevaar brengen van het voortbestaan van soorten ten gevolge van de uitbreiding van een woning mag in deze situatie niet als reëel worden gezien.

Gezien het feit dat de aanbouw op de fundatie en vloer van de vorige aanbouw is geplaatst is het zeer onwaarschijnlijk zomet uitgesloten dat de ontwikkeling een bedreiging vormt voor beschermde diersoorten. Bovendien vindt de ontwikkeling niet plaats bij water.

4.7 Water

4.7.1 Regelgeving en bevoegdheid

Het waterkwantiteitsbeheer in het plangebied is in handen van Waterschap Rivierenland. Het waterkwaliteitsbeheer is eveneens in handen van dat waterschap, evenals het beheer van de waterkeringen in het gebied.

4.7.2 Bestaand oppervlaktewater

Aan de zuidzijde van de locatie stroomt het veenriviertje de "Goudriaan". Haaks op de Noordzijde bevindt zich een sloot.

4.7.3 Riolering

Afkomend regenwater van het pannendak van de aanbouw en carport wordt middels een stelsel geloosd op het open water. Vuil water van de bijkeuken in de aanbouw wordt aangesloten op de aanwezige riolering van de woonboerderij welke is aangesloten op de gemeentelijke vuilwater-riolering.

4.7.4 Watertoets

De aanbouw vervangt de vorige aanbouw en de carport vervangt de huidige opstallen (in huidige situatie meer m²) waardoor er per saldo geen extra verhard oppervlak ten opzichte van de bestaande situatie ontstaat.

5 uitvoerbaarheid

5.1 Uitvoerbaarheid

5.1.1 *Risicoanalyse - effecten van het project op de omgeving*

Bij een risicoanalyse vindt een globale beoordeling plaats naar het verschil tussen het plan en het vigerende bestemmingsplan. Er is sprake van het realiseren van een uitbreiding van een woning.

“In de overweging van de gemeente (brief 13 juni 2012) speelt een grote rol dat ruimtelijk gezien de grotere aanbouw een zelfde oppervlak zal krijgen als de oorspronkelijke aanbouw welke al gesloopt is en dat de aanbouw aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen. Daarmee wordt geen afbreuk gedaan aan de bestaande ruimtelijke kwaliteiten”,

De aanbouw aan de woonboerderij valt binnen de eigendomsgrenzen. De afstand tot de naburige kadastrale objecten blijft onveranderd.

5.1.2 *Financieel-economische haalbaarheid*

Alle bouw- en aanlegwerkzaamheden worden gerealiseerd door de initiatiefnemer. Deze neemt ook de kosten van de opstelling van het plan voor diens rekening. Er zijn geen openbare werken gepland, zodat het bouwplan in financieel-economische zin haalbaar mag worden geacht.

5.1.3 *Maatschappelijke haalbaarheid*

De initiatiefnemer heeft het bouwplan met de direct betrokkenen en omwonenden besproken.

6 afweging en conclusies

6.1 Projectbeoordeling

6.1.1 Ruimtelijke structuur

Ruimtelijke is het plan inpasbaar, daar de effecten van realisatie van de aanbouw op de omgeving acceptabel zijn. Bovendien is er geen sprake van nadelige effecten voor de omwonenden aangaande de bezonning ten opzichte van de bestaande bebouwing.

6.1.2 Functionele structuur

De gronden op de kaart zijn aangeduid met de bestemming Wonen. In die zin voldoet de bestemming.

6.1.3 Risicoanalyse

Bij de beoordeling wordt een vergelijking gemaakt tussen de “de oude planologie” en de “nieuwe planologie”.

Het is niet aannemelijk dat de waarde van omliggende panden zal dalen als gevolg van dit bouwplan.

6.1.4 Duurzaamheid

Door de realisatie van de aanbouw worden de volgende vijf duurzaamheidsdoelen bereikt:

- water: effecten acceptabel
- energie: niet relevant vanwege het open karakter van de aanbouw.
- leefbaarheid: er treedt geen verandering op in de milieuaspecten.
- landschap: de effecten t.o.v. de oude situatie zijn acceptabel.
- mobiliteit: van toename van verkeer is geen sprake

6.1.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Door de initiatiefnemer zal het bouwplan zoveel mogelijk met de direct betrokkenen en omwonenden worden besproken. Omdat de ruimtelijke effecten na realisatie van de aanbouw acceptabel zijn en bovendien de bezonningseffecten nihil zijn heeft dit geleid tot een voor de omgeving acceptabel plan. De monumentale status van de woonboerderij is in acht genomen, de monumentencommissie heeft overwegend positief op het bouwplan gereageerd. Naar aanleiding van dit advies zal de raamopening in de achtergevel verdwijnen achter het potdekselwerk.

Geraadpleegde bronnen:

- Bestemmingsplan "Buitengebied"
- Natuurloket
- Diverse kaarten van de Provincie Zuid-Holland
- Kadaster