

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Arnhem : 22 juli 2021
Onderwerp : Bouw woning Scherpenberg 2, landgoed Nabbegat
Kenmerk : 34.90.02
Bijlagen : -

1. Aanleiding

Het voornemen bestaat om aan de Scherpenberg 2 op het landgoed Nabbegat in de gemeente Landerd een woning te realiseren. Op 16 maart 2017 is ter plaatse het geldend bestemmingsplan 'Landgoed Nabbegat' vastgesteld, dat een woning op de locatie toestaat. Het bouwplan wijkt echter op enkele punten af van de bouwregels van dit bestemmingsplan. De gemeente heeft met een principebesluit aangegeven medewerking te willen verlenen aan het initiatief. Omdat het initiatief gewenst is en passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan deze ontwikkeling. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2. Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Scherpenberg 2, ten noordwesten van het dorp Zeeland in de gemeente Landerd. Het ligt op de hoek van de weg Zevenhuis en de entree tot het landgoed, de weg Scherpenberg. De locatie is een onderdeel van een landgoed dat in ontwikkeling is. Aan de Scherpenberg, ten westen van het plangebied komen meerdere woningen te liggen. Deze woningen worden landschappelijk ingepast met een boomgaard. Aan de overzijde van de Scherpenberg is Herbergier de Maashorst aanwezig. Het plangebied is in de huidige situatie een grasveld. Navolgende afbeelding toont de ligging van het plangebied.

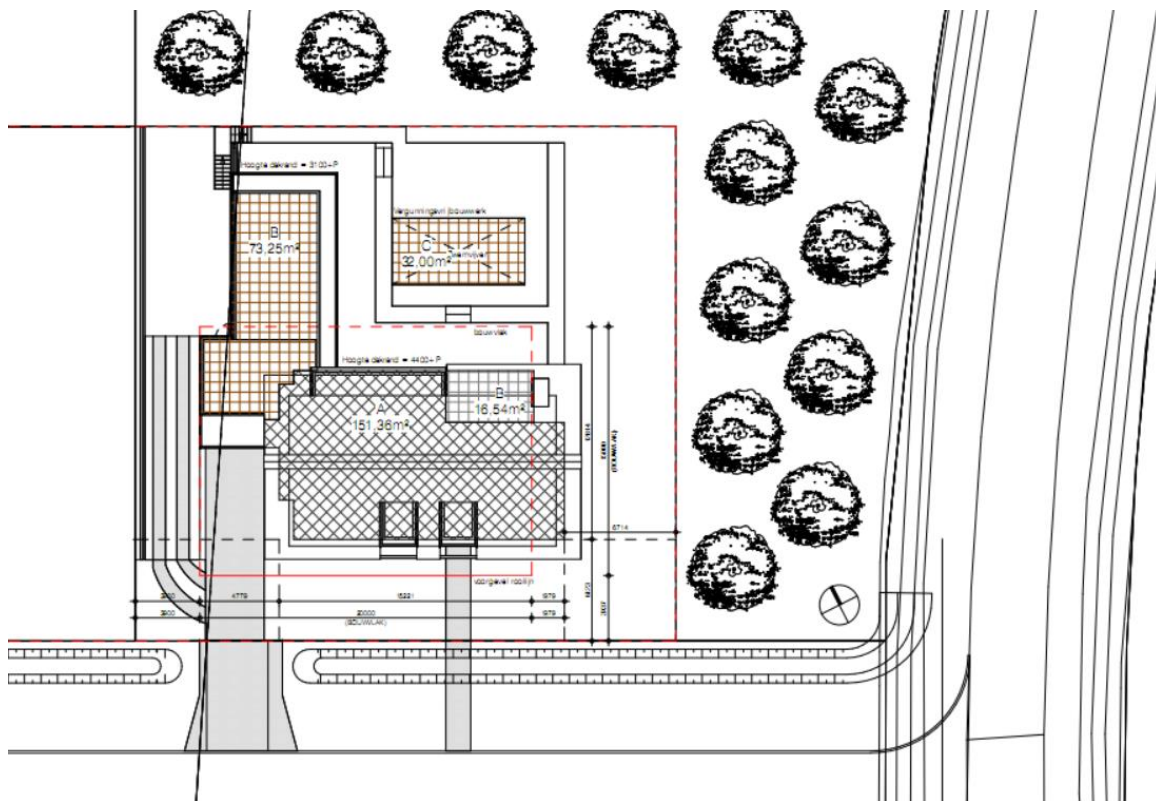


3. Toelichting plan

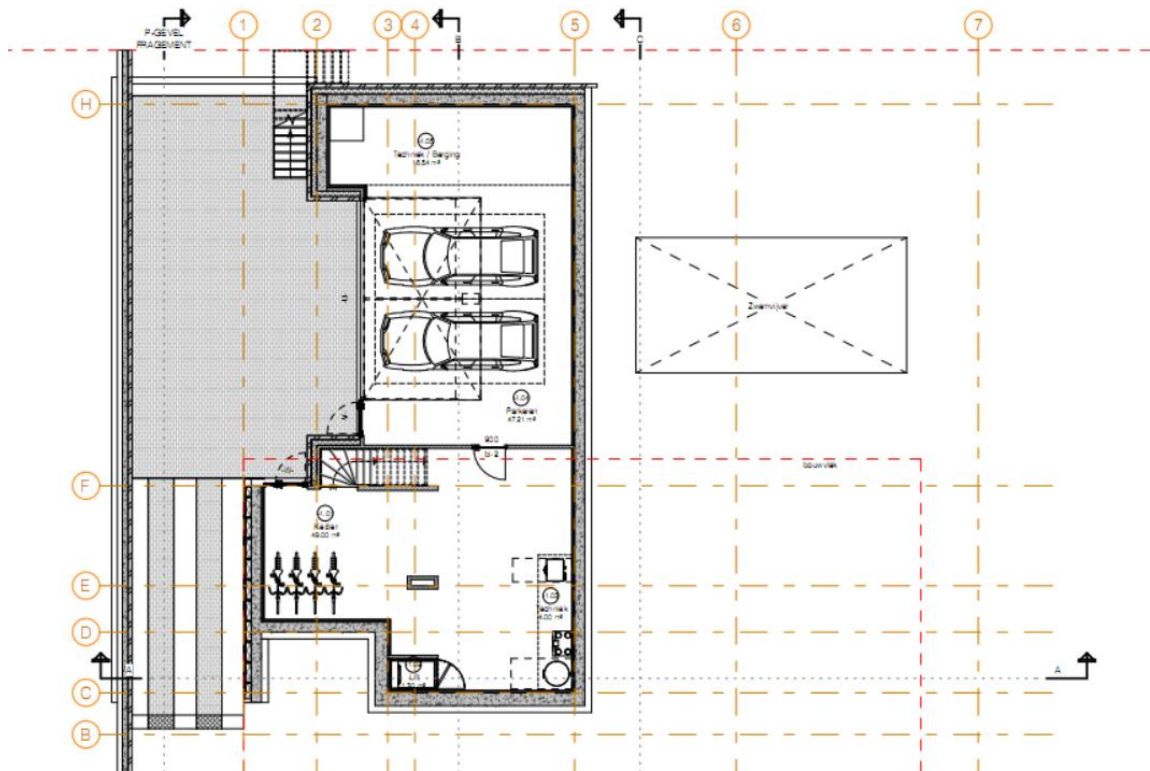
Het voornemen is om een woning bestaande uit een hoofdgebouw, aangebouwd bijgebouw en een ondergrondse parkeergarage te realiseren. Het hoofdgebouw heeft een zadeldak met een nok die parallel aan de weg loopt. Het aangebouwde bijgebouw ligt aan de achterzijde van het hoofdgebouw. De wens is om de woning vrij van de perceelsgrens te positioneren om een geleidelijke overgang naar de naastgelegen woning te creëren en de mogelijkheid te hebben om de achtertuin met een onderhoudsmachines te kunnen bereiken voor onderhoud van de boomgaard en de tuin. Een bijgebouw aan de westzijde van het hoofdgebouw is daarom niet wenselijk. Dit heeft geleid tot de keuze een kelder onder het bijgebouw te realiseren. Deze kelder is met een hellingbaan aan de westzijde van de woning te bereiken, waarmee ook de achtertuin bereikt kan worden. De woning wordt landschappelijk ingepast door bloemrijk grasland, nieuwe (fruit)bomen en struweel.

De woning (hoofdgebouw) krijgt - exclusief kelder - een inhoud van afgerond 1.000 m³ en een oppervlakte van afgerond 151 m². Het bijgebouw krijgt - exclusief kelder - een inhoud van afgerond 245 m³ en een oppervlakte van afgerond 73 m².

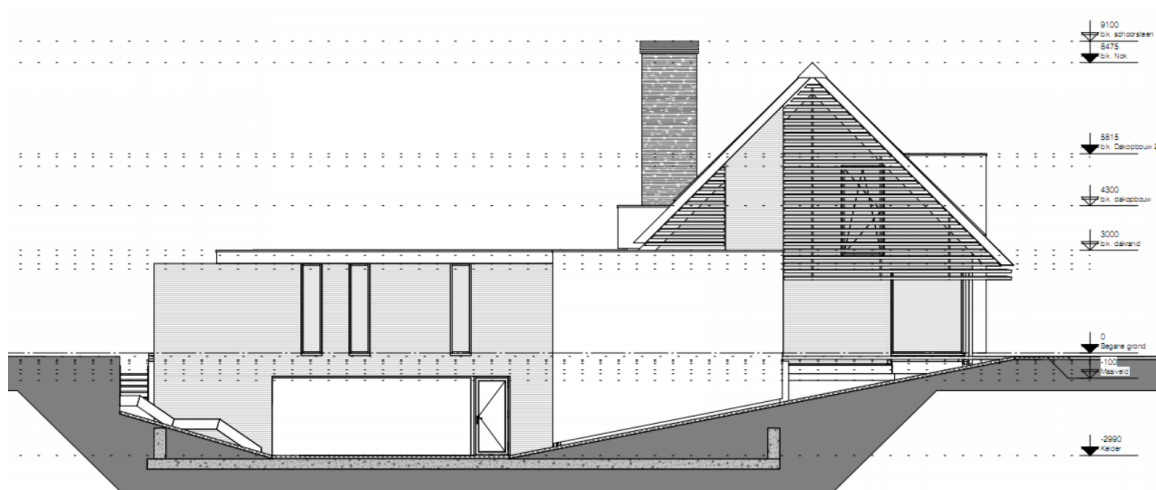
Navolgende afbeeldingen tonen het bouwplan en het landschappelijk inpassingsplan. Op navolgende situatietekening is het bouwvlak uit het geldend bestemmingsplan met een rode stippellijn ingetekend.



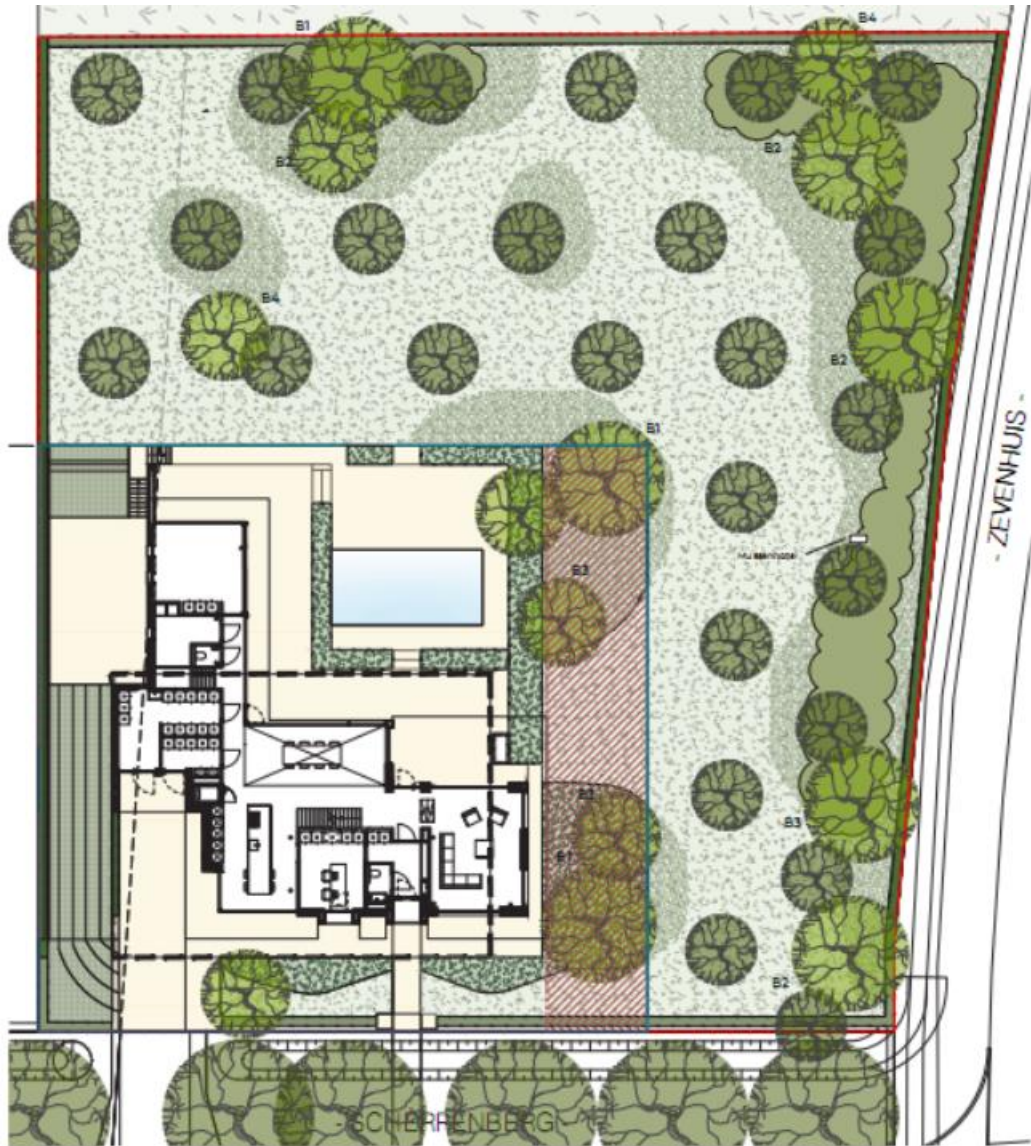
Situatietekening (rode stippellijn is bouwvlak van geldend bestemmingsplan)



Plattegrond ondergrondse garage (rode stippellijn is bouwvlak van geldend bestemmingsplan)



Doorsnede linkerzijde

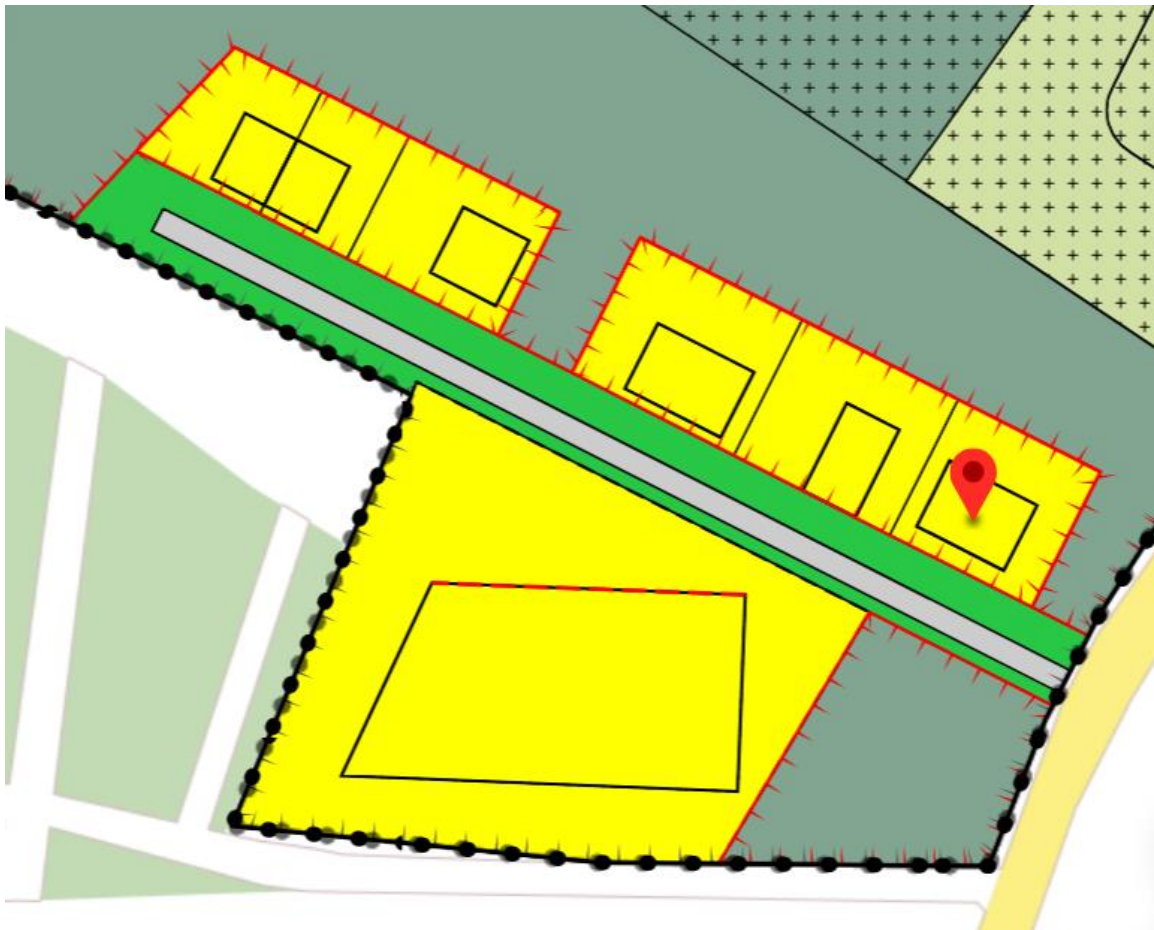


Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

4. Toetsing aan geldend bestemmingsplan

Het te realiseren aangebouwd bijgebouw voldoet aan alle regels van Bor bijlage II artikel 2, lid 3 voor vergunningsvrij bouwen, behalve dat het niet op maaiveld wordt gebouwd, maar op de kelder. Daarmee is het niet vergunningsvrij en moet het ook getoetst worden aan het geldend bestemmingsplan.

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Landgoed Nabbegat', vastgesteld door de gemeente Landerd op 16 maart 2017. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de planologische situatie ter plaatse.



Uitsnede van het bestemmingsplan 'Landgoed Nabbegat', plangebied bij rode aanwijzer (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemming 'Wonen' met een bouwvlak. Gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn qua bebouwing enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Het bouwplan is op een aantal punten strijdig met het geldend bestemmingsplan:

- Buiten bouwvlak: Gebouwen zijn enkel binnen het bouwvlak toegestaan. De kelder en een deel van het aangebouwde bijgebouw komen buiten het bouwvlak. Ook het hoofdgebouw komt voor een klein deel buiten het bouwvlak te staan aan de zijde van de weg Zevenhuis, evenals het dakoverstek van 1 m aan deze zijde.
- Volume: Het maximaal toegestane volume van hoofdgebouw en bijgebouwen gezamenlijk is conform het geldend bestemmingsplan 1.000 m³. Het totale volume van de toekomstige woning en het aangebouwd bijgebouw is 1.245 m³.
- Goothoogte: De maximaal toegestane goothoogte is 3 meter. De dakopbouw aan de achterzijde van de woning heeft een hogere goothoogte (4,4 m) dan toegestaan.
- Dakhelling: De maximale dakhelling is in het bestemmingsplan voor het plangebied vastgelegd op 40°. De dakhelling van de woning wordt 45°.

Het bestemmingsplan bevat daarnaast in artikel 9.2.6 een voorwaardelijke verplichting voor het ophangen van nestkasten voor de huismus en in artikel 9.4.2 en 9.4.4 voorwaardelijke verplichtingen voor de landschappelijke inpassing.

5. Ruimtelijke inpasbaarheid afwijkingen bestemmingsplan

Buiten bouwvlak: Kelder

De aanwezigheid van een kelder buiten het bouwvlak is van buiten het plangebied nauwelijks zichtbaar. Het ondergronds stallen van auto's leidt er bovendien toe dat er boven maaiveld minder bebouwing (zoals een carport/garage) aanwezig is. De locatie van de kelder komt buiten het bouwvlak mede doordat er een hellingbaan nodig is om de nodige diepte te bereiken. Om de hellingbaan en de lager gelegen oprit naar de kelder te realiseren, wordt een keermuur gemaakt aan de zijde van Scherpenberg 4.

Buiten bouwvlak: Hoofdgebouw, bijgebouwen en dakoverstek

De gewenste vrije ruimte aan de linkerzijde van de woning en de te realiseren hellingbaan met de benodigde breedte, zorgt ervoor dat de woning aan de oostzijde voor een klein deel buiten het bouwvlak komt te liggen en het dakoverstek nog 1 meter verder uitsteekt. Het overstek dient als markant punt voor het landgoed en is in combinatie met de vaste lamellen een essentieel onderdeel van het totale landelijke ontwerp. De meer open verkaveling (met meer ruimte tussen de woningen) sluit beter aan bij het karakter van het landelijk gebied.

De bijgebouwen zouden vergunningsvrij op de gewenste locatie gerealiseerd mogen worden als deze niet op een kelder zouden staan. Deze locatie van de bebouwing is bovendien stedenbouwkundig passend omdat op deze wijze de bebouwing geconcentreerd ligt op het perceel en aansluit op de inrit. Het noordoostelijk deel van het perceel behoudt hierdoor de gewenste openheid en groene uitstraling, wat met het landschappelijk inpassingsplan geborgd is.

Volume

Het hoofdgebouw krijgt een inhoud van afgerond 1.000 m³. Het bijgebouw zorgt voor de overschrijding (245 m³) van de in het bestemmingsplan toegestane inhoudsmaat. Dit bijgebouw zou vergunningsvrij zijn als het niet op een kelder gebouwd zou worden, maar op maaiveld. Door dit bijgebouw en de kelder te realiseren zijn vergunningsvrije bouwwerken niet nodig, waarmee de hoeveelheid bebouwing op het perceel beperkt blijft.

De afwijking van het volume zorgt gezien bovenstaande niet voor een onevenredige afbreuk van de ruimtelijke kwaliteit. Het plan is ook voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft nieuw provinciaal beleid in voorbereiding waarin nadrukkelijk staat dat bouwen in het buitengebied ten dienste moet staan van het verbeteren van de omgevingskwaliteit. De provincie heeft aangegeven dat in dit geval, omdat de reden voor de afwijking niet is om extra volume mogelijk te maken, maar deze juist te concentreren aan één zijde en deels ondergronds te maken, afwijken van de maximale inhoudsmaat leidt tot verhoging van de omgevingskwaliteit. Om die reden kan de provincie instemmen met het voornemen van de gemeente om af te wijken.

Dakopbouw

De dakopbouw is onderdeel van het architectonisch geheel. Het betreft een beperkt deel van de bebouwing dat een hogere goothoogte krijgt dan toegestaan.

Dakhelling

Het dak zal van riet worden gemaakt. Dit past binnen het beeldkwaliteitskader dat in het masterplan voor het landgoed is vastgelegd. Technisch gezien mag riet alleen worden toegepast bij een dakhelling van minstens 45°. Het bouwplan van de naastgelegen woning heeft ook een dakhelling van 45°. Gezien de al gerealiseerde dakhelling van de naastgelegen woning waarmee aangesloten wordt op de omliggende bebouwing en het toepassen van een rieten dak dat passend is binnen het beeldkwaliteitsplan, is het ruimtelijk verantwoord de realisering van bedoelde kap mogelijk te maken.

Landschappelijke inpassing en nestkasten huismus

Met de documenten die bij de omgevingsvergunning worden aangeleverd wordt aangetoond dat wordt voldaan aan de voorwaardelijke verplichtingen voor landschappelijke inpassing en voor mitigerende maatregelen ten aanzien van de huismus. Zo nodig verbindt de gemeente een voorwaardelijke verplichting aan de vergunning zodat het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassing geborgd is, evenals het nemen van mitigerende maatregelen voor de huismus. Een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan waarin ook de locatie van het mussenhotel is te zien, is opgenomen onder kopje 3 'Toelichting plan'.

6. Haalbaarheidsaspecten

In het geldend bestemmingsplan is het realiseren van een woning in het plangebied al getoetst aan de verschillende haalbaarheidsaspecten. In deze paragraaf wordt alleen ingegaan op aspecten die van belang zijn voor een goede ruimtelijke ordening vanwege de strijdigheid van het bouwplan met het bestemmingsplan voor een goede ruimtelijke ordening.

Geluid

De woning komt circa 2 meter dicht bij de weg Zevenhuis te staan dan in het geldend bestemmingsplan is toegestaan. In het kader van het geldend bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de geluidsbelasting door wegverkeer over de Zevenhuis maximaal 44 dB (inclusief aftrek ex art. 110g

Wgh) bedraagt. Het bouwen op 2 meter dichterbij de weg zal er niet voor zorgen dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Daarmee wordt voldaan aan de Wet geluidhinder.

Geur en milieuzonering

De woning komt circa 2 meter dichterbij de weg Zevenhuis te staan dan in het geldend bestemmingsplan is toegestaan. Gezien de onderbouwing ten aanzien van geur en milieuzonering in het geldend bestemmingsplan, zal het bouwen van de woning 2 meter verder naar het zuidoosten niet zorgen voor een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning of een belemmering in de bedrijfsvoering voor omliggende bedrijven.

7. Conclusie

Voorliggend plan wijkt op enkele ondergeschikte aspecten af van het geldend bestemmingsplan. Ondanks de strijdigheid met het bestemmingsplan is het plan zowel ruimtelijk als functioneel en milieu hygiënisch passend op de locatie en in de omgeving.