

## **Toelichting Beoordeling ruimtelijke criteria BOIL 2016**

### *1. Inleiding*

Voor het perceel tussen de percelen Kloosterstraat 5 en 7 in Loil is een plan opgesteld voor de bouw van een levensloopbestendige woning. Het plan wordt gerealiseerd op een nieuw gevormd kadastraal perceel dat is afgesplitst van het naastgelegen perceel Kloosterstraat 7. Voor dit nieuwe perceel is een plan opgesteld die voorziet in de nieuwbouw van een levensloopbestendige woning. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende planologisch regime. Een afwijking van dat plan is daarom noodzakelijk.

In deze notitie wordt het initiatief getoetst aan de ruimtelijke criteria die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie Woningbouw op Inbreidingslocaties (BOIL).

### *2. Plangebied*

Het plangebied ligt aan de zuidzijde in de bebouwde kom van het kerkdorp Loil in de gemeente Montferland. Aan de noordzijde van het perceel is enkele jaren geleden een nieuwbouwwijk gerealiseerd. Zowel aan de oost als aan de westzijde van het perceel (kadastraal bekend: gemeente Didam, sectie D nr. 2197) staan woningen. Ten zuiden van het perceel is een weide gelegen die zicht geeft op de daarachter gelegen molen 'De Korenbloem'.

### *3. Toetsing aan BOIL criteria BOIL*

In het BOIL wordt een onderscheid gemaakt tussen twee typen verzoeken voor een inbreidingslocatie: het bouwen van een nieuwe woning of het splitsen van een bestaande woning. De toetsingscriteria zijn van toepassing op initiatieven waarbij maximaal twee nieuwe woningen worden toegevoegd of gesplitst.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van één nieuwe woning waardoor de toetsingscriteria uit het BOIL op dit verzoek van toepassing zijn. De criteria zien enerzijds op de omgeving en anderzijds op de kavel.

#### *3.1 Toetsingscriteria ten aanzien van de omgeving*

Een verzoek om het bouwen van een extra woning of een verzoek om woningsplitsing op een inbreidingslocatie moet aan de volgende criteria voldoen:

1. Verdichting is niet mogelijk op kavels gelegen aan de rand van de bebouwde kom, in het overgangsgebied tussen het stedelijk gebied en het landelijk gebied.

*Beoordeling:*

*De locatie ligt binnen de Boil-begrenzing, zoals opgenomen in bijlage H van het beleidskader.*

2. Verdichting is niet mogelijk indien de ruimtelijke structuur onevenredig in het nadeel van omwonenden uitpakt. Hierbij gaat het onder meer om bezonning en privacy. Bij het indienen van een verzoek, zal moeten worden aangegeven hoe met deze aspecten wordt omgegaan. Dit betekent in elk geval dat het niet mogelijk is om een extra woning te bouwen die ligt achter bestaande woningen. De woning dient te worden gerealiseerd in de lijn van bestaande woningen (zie ook paragraaf 4.3.);

*Beoordeling:*

*De extra woning wordt gesitueerd in de lijn van de bestaande woning. Hierbij biedt de kavel voldoende ruimte om geen onevenredige nadelen te veroorzaken voor de omliggende percelen.*

3. Verdichting is niet mogelijk indien dit leidt tot aantasting van de aanwezige groenstructuur en aanwezige open ruimte. Van aantasting van de groenstructuur en open ruimte is zonder meer sprake als het kavel/perceel in het bestemmingsplan (regels dan wel plantoelichting) is opgenomen als groene dan wel open locatie.

*Beoordeling:*

*In de huidige situatie is de kavel nagenoeg geheel voorzien van verharding. Daarnaast is er een voormalige bedrijfsloods aanwezig, deze wordt gesloopt voor aanvang van de bouwwerkzaamheden.*

4. Verdichting is niet mogelijk indien het te bebouwen perceel een andere (openbare) functie heeft die niet verloren mag gaan, dit ter beoordeling aan de vakafdelingen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om percelen met een verkeerskundige functie (zoals parkeerplaatsen) dan wel een openbare functie (zoals pleinen en speelplekken);

*Beoordeling:*

*Het te bebouwen perceel is in gebruik geweest als bedrijfslocatie. Er gaat met de ontwikkeling geen openbare functie verloren.*

5. Verdichting is niet mogelijk indien de nieuwe of te splitsen woning hinder ondervindt van aanwezige bedrijvigheid en vice versa. Uitgangspunt zijn de afstanden zoals gehanteerd in de handreiking van de VNG "Bedrijven en Milieuzonering". Dit boek geeft per categorie bedrijvigheid aan, welke afstand tussen het bedrijf en woningen minimaal bewaart dient te blijven. Indien het verzoek een splitsing of bouw van een woning betreft in de directe nabijheid van een bedrijf of bedrijventerrein, worden deze afstanden in acht genomen. Indien aan deze afstanden niet wordt voldaan, wordt het verzoek afgewezen;

*Beoordeling:*

*In de nabije omgeving van het perceel zijn een aantal inrichtingen/bedrijven waarvoor volgens de VNG lijst 'bedrijven en milieuzoneringen' een zonering geldt. Het gaat om de sportvelden ten oosten en een Groothandel in agrarische producten van het plangebied. In paragraaf 4.5 van de ruimtelijke onderbouwing is aangegeven dat de extra woning, niet binnen de minimale richtafstand van één van deze inrichtingen gelegen is.*

6. Indien in een bestemmingsplan aan gronden een bestemming is gegeven die de mogelijkheid van vestiging van inrichtingen inhoudt, behorende tot een bij Algemene Maatregel van Bestuur aan te wijzen categorie van inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder veroorzaken, is rond betrokken terreinen een zone vastgesteld waarbuiten de geluidbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan. Er wordt geen medewerking verleend aan de bouw en splitsing van woningen op locaties gelegen binnen een dergelijke zone;

*Beoordeling:*

*De extra woning is niet gesitueerd binnen een geluidszone.*

7. Verdichting is niet mogelijk op locaties die liggen in de geluidszone zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (Wgh) waarbij de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel wordt overschreden tenzij door Gedeputeerde Staten van Gelderland een verzoek om hogere grenswaarde wordt gehonoreerd.

*Beoordeling:*

*Uit akoestisch onderzoek dat is uitgevoerd blijkt dat de hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel niet wordt overschreden.*

8. De nieuwe of te splitsen woning dient rechtstreeks ontsloten te worden op de openbare weg. Het is niet mogelijk indirect te ontsluiten op de openbare weg, waarbij wordt bedoeld op ontsluiting via de oprit van een andere woning, dus waarbij ontsluiting plaatsvindt tussen twee bestaande woningen door;

*Beoordeling:*

*De extra woning krijgt een eigen aansluiting op de Kloosterstraat (openbare weg).*

9. De nieuwe of te splitsen woning dient bereikbaar te zijn voor hulpdiensten. Dit is ter beoordeling van de betrokken afdelingen (brandweer, Openbare Werken);

*Beoordeling:*

*De extra woning is vanaf de Kloosterstraat toegankelijk voor de hulpdiensten.*

10. Er dient sprake te zijn van aansluiting op het bestaande volkshuisvestelijk beleid, namelijk de bouw van woningen voor starters dan wel geschikt ouderen. Dit betekent dat de nieuwe of gesplitste woning levensloopbestendig dient te zijn.

*Beoordeling:*

*De extra woning wordt levensloopbestendig.*

### 3.2 Toetsingscriteria ten aanzien van de kavel

Wat betreft bebouwing moet worden voldaan aan de regels van de woonbestemming uit het ter plaatse vigerende bestemmingsplan, waaronder de afstand tot de perceelsgrens en de bouwhoogtes;

1. De nieuw te bouwen woning dient in de denkbeeldig verlengde voorgevelrooilijn van de hoofdbebouwing van de naastliggende woningen te worden opgericht;  
*Beoordeling:*  
*De extra woning wordt gesitueerd in de lijn van de bestaande woning.*
2. De bebouwing kan wat betreft afmetingen niet groter zijn dan de afmeting van de bebouwing op de direct aangrenzende percelen. Er dient aansluiting te worden gezocht bij de bestemmingsplanregels en kenmerken van de omringende woonbebouwing;  
*Beoordeling:*  
*Het bouwvlak waarbinnen de extra woning wordt gerealiseerd is kleiner dan de woning op het perceel Kloosterstraat 7. Qua hoogte is aangesloten bij de omliggende woningen (gothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 9 meter).*
3. De inhoud van de nieuw te bouwen woningen dient minimaal 400m<sup>3</sup> te bedragen.  
*Beoordeling:*  
*Op grond van het bouwvlak en de toelaatbare hoogte is een woning van 400 m<sup>3</sup> mogelijk, aan deze voorwaarde kan daarom worden voldaan.*
4. Bij de bouw van een vrijstaande woning dient het perceel/de kavel een minimale oppervlakte te hebben van 400m<sup>2</sup>;  
*Beoordeling:*  
*De kavel heeft een oppervlakte van 562 m<sup>2</sup>.*
5. Bij de bouw van een twee-onder-één-kapwoning dient het perceel/ de kavel van elke woning een minimale oppervlakte te hebben van 250m<sup>2</sup>;  
*Beoordeling:*  
*Er wordt een vrijstaande woning gerealiseerd, deze voorwaarde is niet van toepassing.*
6. De voorgevel van de nieuw te bouwen woning(en) dient minimaal 6 meter breed te zijn, waarbij de ter plaatse vigerende bestemmingsplanbepalingen van de woonbestemming ten aanzien van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens onverminderd van toepassing blijven;  
*Beoordeling:*  
*Het bouwvlak heeft een breedte van ruim 12 meter. Aan deze voorwaarde kan dus worden voldaan.*
7. De diepte van de nieuw te bouwen woning(en) is maximaal de helft van de totale kavel/perceeldiepte, waarbij de bepalingen van de woonbestemming van het ter plaatse vigerende bestemmingsplan onverminderd van toepassing blijven;  
*Beoordeling:*  
*Het bouwvlak voor de extra woning is 15 meter, de diepte van de kavel is ruim 34 meter.*
8. Bij de realisering van de extra woning zal rekening moeten worden gehouden met de aanwezigheid van kabels en leidingen. Indien kabels en/of leidingen moeten worden verlegd/aangepast/verwijderd, komen alle daarbij behorende kosten voor rekening van de aanvrager/ontwikkelaar;  
*Beoordeling:*  
*Voor zover bekend zijn er geen kabels en leidingen aanwezig op het perceel.*
9. Er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein, dit betekent dat voor elke nieuw gebouwde woning er minimaal één parkeerplaats op eigen terrein aanwezig moet zijn. Daarnaast bepaalt de vakafdeling hoeveel parkeerplaatsen aanvullend nodig zijn om de uit de ontwikkeling voortkomende parkeerdruk op te vangen;  
*Beoordeling:*  
*De parkeerbehoefte voor een vrijstaande woning is 1,9 parkeerplaatsen. Er is op het perceel voldoende ruimte beschikbaar om 2 parkeerplaatsen te realiseren.*

### Conclusie

Gelet op het voorgaande wordt danwel kan worden voldaan aan de voorwaarden die in het BOIL zijn opgenomen.