



Ruimtelijke onderbouwing

Tiengastraat te Opende

Behorende bij aanvraag omgevingsvergunning 20140273

oktober 2014

Inhoudsopgave

1. Inleiding

- 1.1 Aanleiding
- 1.2 Plangebied
- 1.3 Geldende regeling
- 1.4 Leeswijzer

2. Initiatief

- 2.1 Beschrijving initiatief
- 2.3 Landschappelijke en ruimtelijke inpassing

3. Beleidskader

- 3.1 Provinciaal beleid
- 3.2 Gemeentelijk beleid

4. Milieu- en omgevingsaspecten

5. Uitvoerbaarheid

- 5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
- 5.2 Economische uitvoerbaarheid

Bijlagen

Bijlage 1: Wateradvies

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

In het nieuwbouwplan Drachtsterweg te Opende is aan de Tiengastraat 4 t/m 14 een plan ontwikkeld voor de bouw van vier blokjes met 2^e kapwoningen. De afgelopen jaren is één van de blokjes gerealiseerd. Voor de andere woningen is niet voldoende belangstelling. De bouwer heeft daarom het plan opgevat om twee blokjes te wijzigen naar 3^e kapwoningen met als doel de verkoopprijs laag te houden en de verkoop van de woningen te bevorderen. Dit plan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Het college van de gemeente Grootegast heeft echter besloten medewerking te verlenen aan een afwijking van het bestemmingsplan waarmee de 3^e kapwoningen worden mogelijk gemaakt. Voor de afwijking van het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) nodig. Het besluit om de omgevingsvergunning te verlenen moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing voorziet daarin.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft een deel van het kadastrale perceel Gemeente Grootegast, sectie F, nummer 5328 gelegen aan de Tiengastraat 4 t/m 14 in Opende. Het plangebied ligt in het zuidoostelijke deel van het plan Drachtsterweg. De globale ligging van het plangebied is weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Globale ligging van het plangebied

1.3 Geldende regeling

Op het plangebied is de bestemming 'Wonen' van het bestemmingsplan 'Opende Drachtsterweg fase 1 t/m 3' (vastgesteld op 2 september 2008) van toepassing. Tevens is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand en/of twee aaneen' van toepassing, hetgeen betekent dat er alleen vrijstaand of maximaal 2¹ kap gebouwd mag worden. Het plan voor de 3¹ kapwoningen is in strijd met de genoemde bouwaanduiding. In figuur 2 is een fragment van het bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 2: Fragment van de bestemmingsplankaart

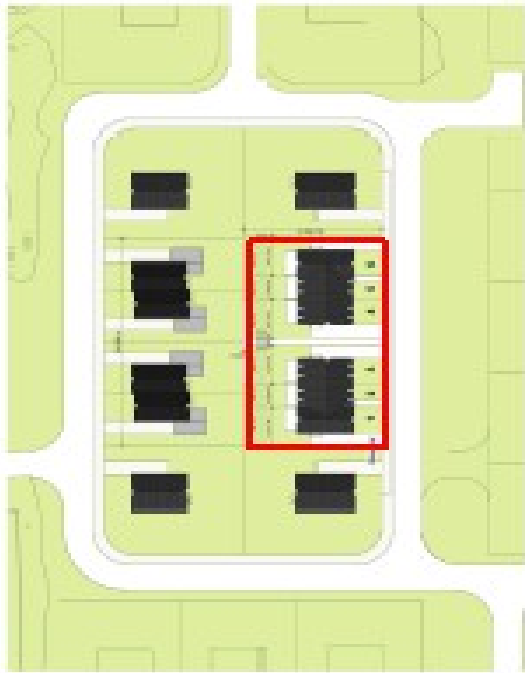
1.4 Leeswijzer

In *hoofdstuk 2* wordt de ontwikkeling nader beschreven. Vervolgens wordt in *hoofdstuk 3* ingegaan op het beleidskader dat relevant is voor de ontwikkeling. In *hoofdstuk 4* worden vervolgens de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In *hoofdstuk 5* wordt de juridische planbeschrijving gegeven. In *hoofdstuk 6* wordt de uitvoerbaarheid van de ontwikkeling behandeld.

2. Initiatief

2.1 Beschrijving initiatief

Het plan omvat de realisatie van twee blokjes met 3^e kapwoningen op een locatie waar oorspronkelijk twee blokjes met 2^e kapwoningen waren voorzien (zie figuur 3). Door deze wijziging ontstaan zes woningen in plaats van vier woningen, waardoor de omvang van de woningen afzonderlijk afneemt. Doordat de woningen beperkter in omvang zijn en op een kleinere kavel zijn gesitueerd, kan de verkoopprijs laag worden gehouden. De prijzen liggen tussen 129.750,- en 159.750 v.o.n.



Figuur 3: twee blokjes met 3^e kapwoningen

Eén blokje woningen bestaat uit een kopwoning, een tussenwoning en een eindwoning. Dit is in figuur 4 gevisualiseerd. De kopwoning bestaat uit twee lagen met een kap met de nokrichting haaks op de weg. De tussenwoning en de eindwoning bestaan uit één bouwlaag en een hoge kap met een langs de weg gerichte nokrichting. De drie woningen hebben zowel aan de voorkant respectievelijk de zijkant als aan de achterzijde een entree. Bij de tussenwoning kan via een achterompad de achtertuin worden bereikt.



Figuur 4: Kopwoning, tussenwoning en eindwoning

2.2 Landschappelijke en ruimtelijke inpassing

De 3[^]1 kapwoningen sluiten qua architectuur aan bij het oorspronkelijke plan voor de 2[^]1 kapwoningen. Een foto van een reeds gerealiseerde 2[^]1 kapwoning is opgenomen in figuur 5. Met deze woning heeft de bouwer destijds een door de gemeente uitgeschreven prijsvraag gewonnen. Deze woningen bestaan evenals de kopwoning van de 3[^]1 kapwoningen uit twee lagen met een kap. De verschijningsvorm van de 3[^]1 kapwoningen sluit daardoor ook aan bij de al gebouwde woningen.



Figuur 5: Gerealiseerde 2[^]1 kapwoning in dezelfde stijl

In figuur 6 is een afbeelding opgenomen met de woningen die direct tegenover het plangebied zijn gerealiseerd. Deze vrijstaande woningen zijn veelal wat volumineuzer dan de 3[^]1 kapwoningen, maar zijn 'slechts' uitgevoerd in één bouwlaag met een kap. Door de vormgeving van de 3[^]1 kapwoningen ontstaat een blokje woningen dat qua volume goed past tegenover de aanwezige vrijstaande woningen. Vanwege de lagere bouwhoogten van de vrijstaande woningen ten opzichte van de hogere 3[^]1 kapwoningen wordt het contrast tussen de buitenschil en de kern van de woonwijk zichtbaar. Dit verschil in bouwhoogten is ook in het geldende bestemmingsplan vastgelegd.



Figuur 6: Woningen tegenover het plangebied

De bouw van de 3[^]1 kapwoningen doet geen afbreuk aan de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de wijk Drachtsterweg. De bestaande houtwallenstructuur met opstreckende stroken blijft intact.

3 Beleidskader

3.1 Provinciaal beleid

Op 17 juni 2009 is het Provinciaal Omgevingsplan Groningen (POP) 2009 – 2013 door provinciale staten vastgesteld. In hoofdlijnen wordt in het POP het beleid voor de lange termijn geschetst, daarnaast wordt per thema het beleid meer concreet aangegeven. In relatie tot dit plan is vooral het beleid aangaande de kernen en het landelijk wonen van belang.

In het provinciale spreidingsbeleid ligt het accent op de stedelijke centra met een restrictief nieuwbouwbeleid op het platteland. Daar dient woningbouw met name in de centrumdorpen (als Grootegast) en aanvullend in de complete dorpen (als Opende) te worden opgevangen. Vanwege het streven naar concentratie is de provincie terughoudend met het toestaan van het bouwen van nieuwe woningen in kleinere dorpen.

Er wordt tevens gestreefd naar duurzaam ruimtegebruik, waarbij de SER-ladder wordt toegepast. Daarbij dient eerst gekeken te worden naar beschikbare ruimte, alvorens uitbreiding kan worden toegestaan. De 3^e kapwoningen worden gerealiseerd in een bestaande woonwijk, waardoor geen nieuw ruimtebeslag plaatsvindt. De woningen passen derhalve binnen provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

In de 'Lokale Woonvisie Grootegast' is verwoord wat de visie van de gemeente op wonen is. Daarbij wordt ingezet op een aantal speerpunten, zoals concentratie van woningbouw in Grootegast en daarnaast ook in de dorpen Opende en Oldekerk-Niekerk. Aangezien de 3^e kapwoningen worden ingepast in een bestaande woonwijk, vindt er aansluiting plaats bij de woonvisie van de gemeente. In het bestemmingsplan voor het plan Drachtsterweg verder ingegaan op het gemeentelijke beleid ten aanzien van de realisatie van de woonwijk.

Nieuwbouwruiimte

In het Besluit nieuwbouwruiimte (brief van de provincie Groningen, ontvangen op 8 december 2009) is voor de periode 2008 tot en met 2018 voor de gemeente Grootegast de nieuwbouwruiimte definitief vastgesteld op 550 woningen. De uitbreiding van de woningvoorraad is gesteld op 450 woningen en er zijn 100 eenheden gereserveerd voor vervanging na sloop.

De 3^e kapwoningen passen binnen de nieuwbouwruiimte die voor het plan Drachtsterweg zijn gereserveerd.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Ter bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving wordt naast specifieke (milieu)wetgeving de ruimtelijke ordening ingezet.

De ontwikkeling heeft geen nadelige invloed op en doet geen onevenredige afbreuk aan de aspecten: luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid, bodem, ecologie, archeologie en cultuurhistorie. Voor de nadere uitwerking per aspect wordt verwezen naar het geldende bestemmingsplan 'Opende Drachtsterweg fase 1 tot en met 3'.

Ten aanzien van de waterbelangen heeft Wetterskip Fryslân een advies uitgebracht. Het standaard wateradvies is als bijlage 1 opgenomen.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Vooroverleg met Wetterskip Fryslân heeft plaatsgevonden door middel van het doorlopen van de watertoets. De conclusie is dat het plan naar verwachting een beperkte tot geen effect heeft op het watersysteem. Met het opnemen van het standaard wateradvies voor plannen met een beperkte invloed op het watersysteem als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing is de watertoets afgerond.

Vooroverleg met de Provincie Groningen heeft in dit specifieke geval niet plaatsgevonden, omdat het realiseren van de 3^e1 kapwoningen een project betreft die past binnen de gemaakte afspraak over de te ontwikkelen woningbouwcapaciteiten. Daarvoor is op grond van het besluit van GS van 17 mei 2011 geen vooroverleg noodzakelijk is.

Ontwerp

De omgevingsvergunning doorloopt de uitgebreide Wabo-procedure. Dit betekent dat de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende zes weken ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode bestaat voor een ieder de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Eventueel ingekomen zienswijzen worden al dan niet verwerkt in de omgevingsvergunning. De indieners van de zienswijzen worden hiervan op de hoogte gesteld. Na verlening van de omgevingsvergunning is tegen dit besluit beroep mogelijk bij de Rechtbank.

5.2 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de realisatie van de woningen en eventuele daaruit voortvloeiende planschadeclaims komen in zijn geheel voor rekening van de aanvrager. De aanvrager heeft aangegeven dat er vraag is naar de woningen, waarmee het project economisch uitvoerbaar wordt geacht.

Bijlage 1: Wateradvies