

Omgevingsvergunning Stadskanaal Noord - Tros 14



NL.IMRO.0037.OV1209-vs01

23 april 2013

Inhoudsopgave

Ruimtelijke onderbouwing	3
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van het plangebied	5
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 2 Beleid	7
2.1 Gemeentelijk beleid	7
Hoofdstuk 3 Onderzoeken	9
3.1 Externe veiligheid	9
3.2 Milieu	9
3.3 Overige aspecten	9
Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid	11
Hoofdstuk 5 Maatschappelijk draagvlak	13
5.1 Overleg	13
5.2 Zienswijzen	13

Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Bij de gemeente Stadskanaal is een aanvraag ingediend voor het bouwen van een woning aan de Tros 14 in Stadskanaal. Het perceel is op dit moment nog onbebouwd. De aanvraag is in strijd met het geldende bestemmingsplan en het recentere projectbesluit. Initiatiefnemer heeft een omgevingsvergunning aangevraagd voor onder andere de activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Hiervoor is het voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

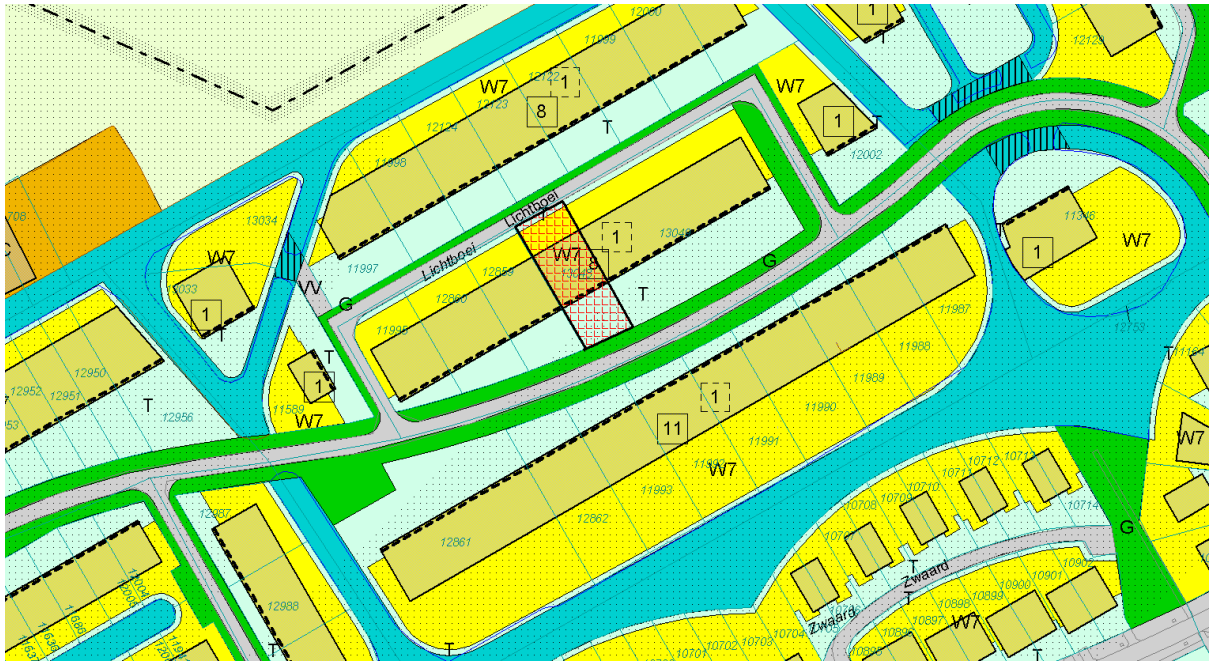
Het perceel is gelegen in de laatste fase van de wijk Waterland.



Afbeelding 1: Luchtfoto bestaande situatie

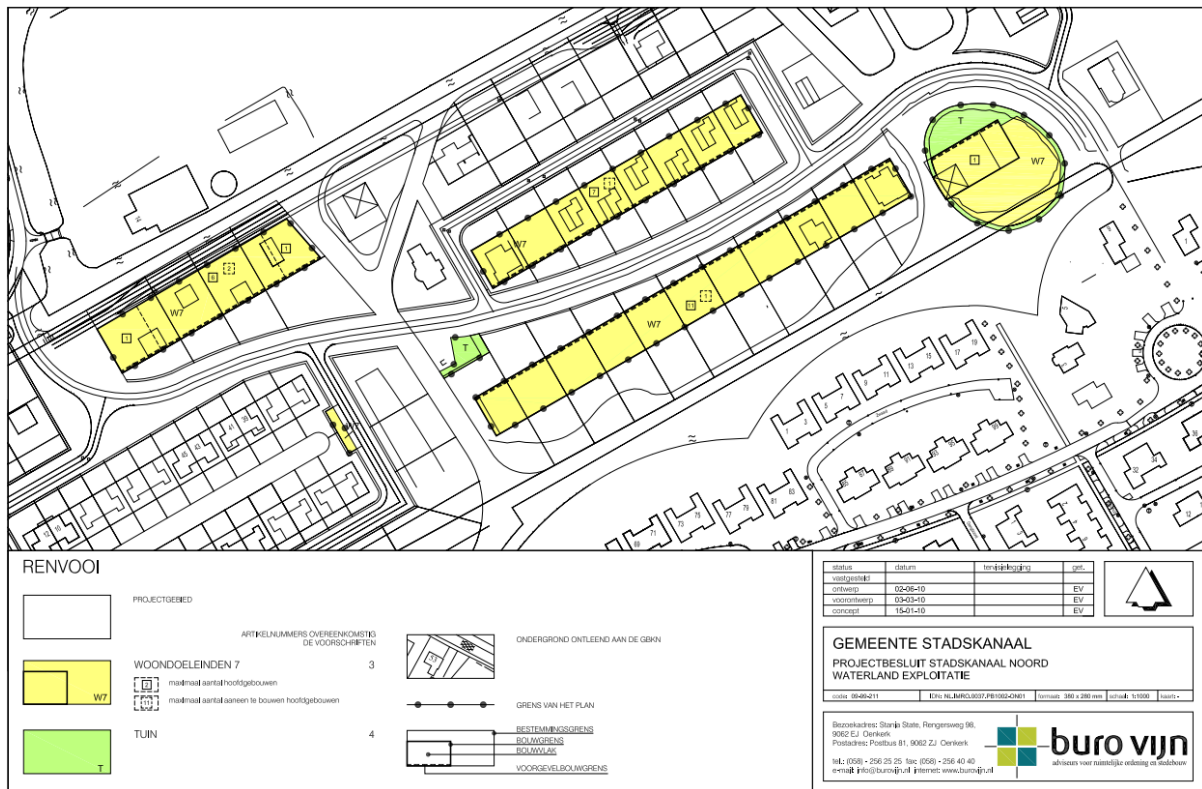
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan "Stadskanaal - Noord". Dit bestemmingsplan is op 27 november 2007 vastgesteld en op 19 maart 2009 onherroepelijk geworden. In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming Wonen en de bestemming Tuin. De voorgevelbouwrens is met een stippenlijn aangegeven. Het ingediende bouwplan past niet binnen dit bestemmingsplan.



Afbeelding 2: uitsnede bestemmingsplan "Stadskanaal - Noord"

Op 2 augustus 2010 is het projectbesluit "Stadskanaal Noord - Waterlandexploitatie" vastgesteld. Dit projectbesluit is op 23 september 2010 onherroepelijk geworden. Ten opzichte van het bestemmingsplan "Stadskanaal Noord" is het maximale aantal te bouwen woningen in de bebouwingsstrook van acht naar zeven verlaagd. De bestemmingen zijn niet veranderd. Ook in het projectbesluit past het ingediende bouwplan niet.



Afbeelding 3: verbeelding projectbesluit "Stadskanaal Noord - Waterland exploitatie"

Hoofdstuk 2 Beleid

Voorliggende bouwplan wijkt ten opzichte van het geldende bouw mogelijk slecht af doordat de voorgevelbouw grens met drie meter overschreden wordt. Daardoor is het bouwplan sowieso niet in strijd met het rijks- en provinciaal beleid.

2.1 Gemeentelijk beleid

2.1.1 Ruimtelijk beleid

Het ingediende bouwplan past grotendeels in hetgeen is vastgelegd in zowel het bestemmingsplan "Stadskanaal Noord" als in het geldende bestemmingsplan. Er wordt geen woning toegevoegd, de aangevraagde woning past in de bouwvoorschriften en voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Strijdigheid met het ruimtelijk beleid is dat de woning drie meter voor de voorgevelbouw grens gebouwd wordt. Gelet op de beperkte overschrijding en de ongunste verhouding van voortuin en bouwgrond (1/3 tuin - 2/3 bouw kavel) is de gemeente bereid om het te bouwen gedeelte tot 3 meter voor de vastgestelde voorgevelbouw grens uit te bereiden. Gezien de afstand tussen de woningen treedt een acceptabele verspringing op in de voorgevelbouw grens. Ook blijft de afstand tot de tegenoverliggende woningen groot genoeg.

Hoofdstuk 3 Onderzoeken

3.1 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie over weg, water en spoor en door buisleidingen. In het kader van het aspect externe veiligheid is de risicokaart van de provincie Groningen bekeken. Hieruit blijkt dat er in of nabij het plangebied geen risicovolle inrichtingen gevestigd zijn. Ook valt het plangebied niet binnen een invloedsgebied van een route voor gevaarlijke stoffen. Ten noorden van het plangebied loopt wel een gasleiding van de Gasunie. De aangevraagde woning wordt verder van de gasleiding gebouwd dan in de huidige planologische situatie was toegestaan. In het plangebied was al een woning toegestaan. Het aantal woningen neemt niet toe. Hierom is er geen nadere verantwoording van het groepsrisico opgesteld.

3.2 Milieu

3.2.1 Bodem

Voor het plangebied is reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. In het uitgevoerde bodemonderzoek is door middel van de bemonstering en analyse van grond en grondwater de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse vastgesteld. Bodemonderzoeken moeten actueel zijn. Het uitgevoerde bodemonderzoek is niet meer actueel.

Het plangebied ligt midden in de destijds uitgevoerde sanering. De belangrijkste nieuwe stofgroep zit er welliswaar niet in maar de Triigerwaarde EOX is wel gemeten. Deze komt slechts boven de streefwaarde uit; 0.41 mg/kg (0,3 = S). Aangezien er geen aanwijzingen zijn dat hier nog wat zou kunnen zitten is geen nieuw bodemonderzoek nodig.

3.3 Overige aspecten

Aangezien het bij dit initiatief gaat om een beperkte overschrijding van de vastgestelde voorgeelbouwgrens is het niet noodzakelijk om wat betreft de aspecten archeologie, geluid, luchtkwaliteit, flora en fauna, verkeer, water en duurzaamheid onderzoek te doen.

Hoofdstuk 4 Economische uitvoerbaarheid

Voor dit bouwplan hoeft geen grondexploitatieplan vastgesteld te worden aangezien er tussen de gemeente en de ontwikkelaar een grondexploitatieovereenkomst is opgesteld. De kosten die zijn gemoeid met de realisering van het plan komen ten laste van de initiatiefnemer. Met de aanvrager is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade verhaald kan worden op de aanvrager. Hiermee is de economische haalbaarheid voldoende gewaarborgd en uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 5 Maatschappelijk draagvlak

5.1 Overleg

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is in artikel 6.18. opgenomen dat gemeente overleg moeten voeren met het waterschap, provincie en rijk. De gemeente Stadskanaal pleegt daarnaast ook nog overleg met andere overlegpartners.

Provincie Groningen

Op 17 mei 2011 hebben Gedeputeerde Staten een besluit genomen, waarbij is bepaald dat onder bepaalde omstandigheden en in bepaalde gevallen bij voorbereiding van bestemmingsplannen en andere ruimtelijke relevante plannen en besluiten geen overleg met de provincie hoeft plaats te vinden of kan worden volstaan met mondeling (voor)overleg. In de bijlage bij dit besluit is opgenomen dat geen overleg gevoerd hoeft te worden voor het oprichten van woningen in andere kernen dan de stad Groningen, tenzij het woningbouwproject past in de tussen de betrokken gemeente en de provincie gemaakte afspraak over de te ontwikkelen woningbouwcapaciteiten, als bedoeld in artikel 4.7 van de Pov.

In de voorliggende aanvraag wordt enkel de voorgevelbouw grens overschreden. Er wordt geen extra woning toegevoegd. Deze aanvraag voldoet dus aan de provinciale bepalingen, waardoor er dus geen schriftelijk overleg met de provincie gevoerd hoeft te worden. Wel is de provincie mondeling op de hoogte gesteld over deze aanvraag.

Waterschap Hunze en Aa's

Het waterschap Hunze en Aa's geeft in haar overlegreactie aan dat gelet op de omvang van het plan en het feit dat er geen effecten zijn op de waterhuishouding zij geen opmerkingen hebben.

5.2 Zienswijzen

P.M.

