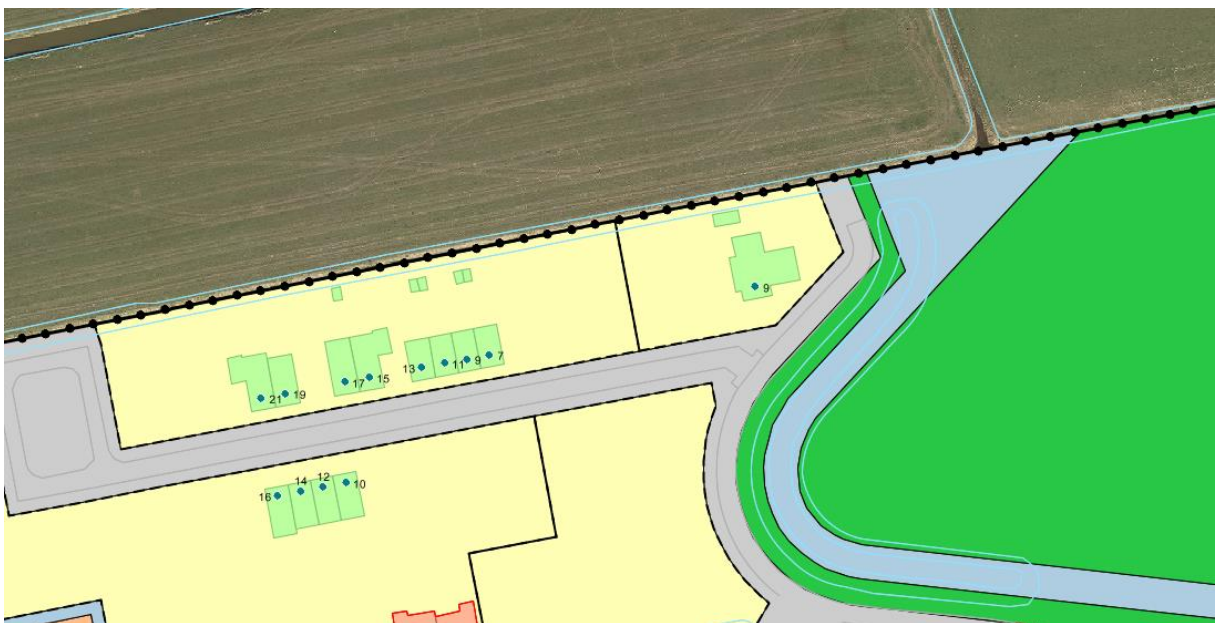


Ruimtelijke Onderbouwing

Ten behoeve van het bouwen van 6 woningen, in blokverband (drie-onder-één kap) aan de Boteinstraat te Zuidhorn.



Figuur 1: plangebied. Noordelijk gelegen gedeelte tussen vrijstaande woning en rijenwoningen.

Omgevingsvergunning : 2014-0398

Toepassing : artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo



Inleiding.

Op 23 mei 2014 is van Plegt-Vos Vastgoedontwikkeling B.V. te Oldenzaal een aanvraag om een omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van 6 energie neutrale woningen (2 x 3 rijwoningen), type Messier, aan de Boteinstraat 1 – 5a te Zuidhorn en als aangegeven op de bij de omgevingsvergunning behorende bouwtekeningen. Het bouwplan is gelegen binnen de uitbreidingslocatie 'De Oostergast' en vormt een inbreiding tussen de rijenwoningen Boteinstraat 7-13 en de vrijstaande woning Antaresstraat 9. Deze, mede door het op eigen perceel opwekken van elektriciteit (zonnepanelen), op dit vlak energie neutrale woningen (EPC 0) worden gebouwd in twee blokken van drie woningen met een goothoogte van 5.80 meter en een bouwhoogte van 10.50 meter. Het bouwblok Boteinstraat 3a – 5a wordt twee meter terug gerooid vanuit de bestaande rooilijn waardoor de harde rooilijn enigszins wordt onderbroken (aanbrengen verscheidenheid). Verder voegen de woningen zich in het straatbeeld en worden bergingen op het achtererf mee ontwikkeld.

Het bestemmingsplan.

Het bouwplan wordt gerealiseerd binnen het bestemmingsplan 'Oostergast – Fase 1 en planonderdelen 2A, 2B en 2C'. Het bouwplan is op onderdelen in strijd met het bestemmingsplan. Op onderdelen biedt het bestemmingsplan binnenplannen een mogelijkheid tot afwijken, terwijl het bouwen van het (rechter) blok Boteinstraat 1 – 3 plaatsvindt binnen de bestemming 'Woongebied' met een nadere aanduiding 'vrijstaand'. Voor dit laatste onderdeel kent het bestemmingsplan geen afwijkingsbevoegdheid, waardoor afwijken slechts kan plaatsvinden via de uitgebreide procedure onder de Wabo (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3). Hieronder worden de afwijkingen van het bestemmingsplan nader benoemd en verder afgewogen.

- Binnenplannen afwijken.

De navolgende strijdigheden doen zich voor :

1. De goothoogte bedraagt 5.80 meter, waar 4 meter is voorgeschreven (artikel 14.2, onder i);
2. De bouwhoogte bedraagt 10.50 meter, waar 10 meter is voorgeschreven (artikel 14.2, onder j);
3. Delen van het woonhuis met een bouwhoogte van meer dan 3.50 moeten op minimaal 5 meter afstand van de bestemming 'Verkeer' zijn gelegen. Deze afstand bedraagt 3 meter (artikel 14.2, onder k, sub 1).

Het bestemmingsplan biedt voor voornoemde strijdigheden een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, waarbij moet worden afgewogen of de afwijking geen nadelige invloed (onevenredige afbreuk) heeft op het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Ten aanzien van deze afweging wordt het volgende opgemerkt. Het straat- en bebouwingsbeeld wordt niet aangetast. De te bouwen woningen zijn identiek aan de reeds – naastgelegen -gerealiseerde woningen aan deze weg. Ook de bouwhoogte van de tegenover gelegen woningen en de vrijstaande woning zijn overeenkomstig. Om enige verscheidenheid aan te brengen is er voor gekozen om één blok twee meter terug te rooien ten opzichte van de gehanteerde rooilijn in de straat. Dit komt het straatbeeld ten goede.

Daarbij heeft de rayonarchitect van Libau, door middel van een stempelsadvies, op 18 juni 2014 positief geadviseerd over het bouwplan. Verder wordt het straatbeeld mede bepaald door hagen en de groenvoorzieningen aan de zuidzijde van de Boteinstraat. Gelet op de tussenliggende ruimte (3 meter tot de erfgrans) is er geen sprake van een beperking van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden (bijvoorbeeld de kavel Antaresstraat 9). Verder is de verkeerssituatie afgestemd op de woonsituatie ter plaatse. De weg is (nu) met name bestemd voor bestemmingsverkeer en kent om die reden geen grote verkeer aantrekkende werking. De voorgevel van de woning is gelegen op 3 meter vanaf de bestemming 'verkeer'. Tussen rijbaan en voorerf worden nog parkeerplaatsen en opritten gerealiseerd, zodat de daadwerkelijke afstand tot de rijbaan ruim voldoende is en niet leidt tot een onaantrekkelijke/gevaarlijke verkeerssituatie. Alles overwegende kan worden geconcludeerd dat de binnenplanse afwijking voor voornoemde onderdelen kan worden toegepast en dat dit niet leidt tot een strijdigheid met een goede ruimtelijke ordening.

- Buitenplan afwijken (artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wabo)

Zoals hiervoor reeds aangegeven wordt één blok van drie woningen gebouwd binnen de bestemming 'Woongebied', met de nadere aanduiding 'vrijstaand'. Deze strijdigheid kan niet worden opgelost via een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid, zodat – de kruimellijst biedt ook geen oplossing - slechts medewerking kan worden verleend na toepassing van de zogenaamde uitgebreide procedure onder de Wabo. Gelet op het bebouwingsbeeld, het inspelen op marktontwikkelingen (vraag) en de navolgende en hierna afgewogen afwegingen komen wij tot de conclusie dat er geen overwegende bezwaren bestaan tegen het bouwen van rijenwoningen in plaats van een vrijstaande woning, hierbij ook gelet op de stedenbouwkundige uitwerking die voor dit gebied heeft plaatsgevonden.

Afwegingen.

- Gemeentelijk beleid.

Naast dat woningbouw op grond van de Structuurvisie 2013 langs de ontwikkelingsas geclusterd dient te worden (rond de kernen Zuidhorn en Grijskerk), past de toevoeging van deze woningen binnen de woningbouwafspraken van de regio Groningen – Assen. Het college van burgemeester en wethouders mag over het afwijken van het bestemmingsplan beslissen op basis van de door de gemeenteraad in zijn vergadering van 4 oktober 2010 aangewezen categorie van gevallen (nieuwbouw in de kern).

- Provinciaal beleid.

In artikel 3.1.1., tweede lid van de Bro is aan Gedeputeerde Staten de bevoegdheid toegekend om te bepalen onder welke omstandigheden of gevallen geen overleg met de provincie is vereist. Dit kan in gevallen waarin geen provinciale belangen aan de orde zijn of deze niet worden geschaad. Het onderhavige project wordt aangemerkt als een ruimtelijk project, waarvoor geen overleg is vereist (besluit Gedeputeerde Staten van 17 mei 2011, nr. 2011-20.269/20/A.10,RP), omdat geen provinciaal belang in het geding is en/of wordt geschaad. Dit laat overigens onverlet dat de provincie in kennis wordt gesteld van het ter inzage leggen van het ontwerpbesluit met bijlagen.

- Verkeer en parkeren.

De woningen worden gerealiseerd in een nieuw aan te leggen en gedeeltelijk reeds aangelegde woonwijk. De wegen zijn ingericht om tegemoet te komen aan de te verwachten verkeersstromen, die voornamelijk bestemmingsverkeer betreffen. De nieuwe woningbouw sluit hierbij aan. Ten aanzien van het parkeren wordt opgemerkt dat dit voor de hoekwoningen wordt opgelost op eigen erf (ruime parkeermogelijkheid). Voor de tussenwoningen vindt dit plaats op de voor de woningen aan te leggen langspaarkeerplaatsen. In de volgende fase van de Oostergast is in de directe nabijheid van onderhavige woningbouwlocatie een parkeercoffer voorzien. Vorenstaande impliceert dat er verkeerskundig (waaronder het parkeren) geen bezwaren tegen het bouwplan bestaan.

- Luchtkwaliteit.

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet is enerzijds bedoeld om de negatieve effecten op de volksgezondheid aan te pakken als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging. Anderzijds heeft de wet tot doel binnen zekere randvoorwaarden mogelijkheden te creëren voor ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit het oogpunt van gezondheid is het noodzakelijk inzicht te hebben in de huidige luchtkwaliteit van het plangebied. De gemeente Zuidhorn ligt in een gebied dat in zijn algemeenheid geen aanleiding geeft tot problemen met betrekking tot luchtkwaliteit. Zo geeft de provincie Groningen in het Provinciaal Omgevingsplan aan, dat door de gunstige geografische ligging en de relatief lage mobiliteit, er nauwelijks sprake is van normoverschrijdingen. Ook gegevens van het RIVM en van het Ruimtelijk Planbureau geven aan dat het gebied niet behoort tot de 'concentraties voor grootschalige luchtverontreiniging'. Het plan is op basis van deze gegevens uitvoerbaar.

- Bodem/Archeologie.

Beide afwegingskaders spelen voor het onderhavige bouwplan geen rol, in die zin dat de woonbestemming reeds ligt op de gronden en er slechts sprake is van verdichting. In het onderliggende bestemmingsplan zijn beide kaders afgewogen, waarbij de conclusies zijn verwoord in de toelichting van het bestemmingsplan. Ten aanzien van het bodemonderzoek merken wij op dat de conclusie is dat geen risico's worden verwacht voor de mens en/of het milieu. Verder wordt opgemerkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen bestaan voor de huidige bestemming en de toekomstige ontwikkeling van het plangebied.

Met betrekking tot archeologie kan voor het plangebied worden opgemerkt dat in vervolg op het bureauonderzoek in 2006 inventariserend booronderzoek heeft plaatsgevonden, uitgevoerd door de Grontmij. Hierbij zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen en is het gebied vrijgegeven voor woningbouw.

- Flora en Fauna.

Gelet op de ontwikkelingen ter plaatse in de vorm van woningbouw en het aanleggen van infrastructurele voorzieningen wordt een nader onderzoek naar flora en fauna voor het onderliggende bouwplan achterwege gelaten. In de toelichting van het bestemmingsplan is hier uitvoerig ingegaan, waarbij overigens de conclusie was dat mitigerende en/of compenserende maatregelen achterwege kunnen blijven.

- Externe veiligheid.

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder Bevi of die om een andere reden zijn aan te merken als risicovol. Hierbij merken wij op dat de hogedruk gasbuisleiding van de Gasunie, gelegen langs het tracé van de Rijksstraatweg, valt buiten de letaliteitsgrens en dat er aangaande het groepsrisico is geconstateerd dat er geen overschrijding is van de oriëntatiewaarde. Ook vindt er geen vervoer van gevaarlijke stoffen (spoorlijn Groningen- Leeuwarden) plaats.

- Geluid.

Voor de straten geldt een 30 km/u regiem, waardoor de Wet geluidhinder niet van toepassing is. Hierdoor is er – vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening – sprake van een aanvaardbare geluidsituatie.

- Water.

Overigens voorziet het totale plangebied in voldoende watercompensatie. Dit mag blijken uit het feit dat het Waterschap Noorderzijlvest heeft ingestemd met de hieraan ten grondslag liggende waterparagraaf.

- Uitvoerbaarheid.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat het plan zowel maatschappelijk als economisch uitvoerbaar is. Dit blijkt onder meer uit de grondexploitatie en het onderzoek naar de solvabiliteit van de projectontwikkelaar.

Advies.

Gelet op vorenstaande argumenten en afwegingen voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening. Geadviseerd wordt om de procedure om te komen tot een omgevingsvergunning te vervolgen, waarbij deze ruimtelijke onderbouwing dient als onderlegger voor de afweging om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan.