

Ruimtelijke onderbouwing
Bouw zes tweekappers Jan Van de Cappelle Creil



Datum: 25 juli 2022

Ruimtelijke onderbouwing Bouw zes tweekappers Jan Van de Cappelle Creil

Opdrachtgever	1:1 Architectuur
Project	Bouw zes tweekappers
Projectlocatie	Jan Van de Cappelle te Creil
Auteur	Sjon Visser
Bijdrage	Willem Foppen
Projectnummer	487-2203
Versie	1.2



Adres
Het Spijk 18E
8321 WT Urk

Telefoon
0527 – 680 870

E-mail
info@omgevingmanager.nl

IBAN
NL62 SNSB 0898 7801 87

BTW
NL0016559826B27

K.v.K.
56318618

Niets uit dit stuk mag worden veeleelvoudigd en/of openbaar gemaakt d.m.v. drukwerk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze ook, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Omgeving Manager (handelsnaam van Foppen Advies), noch mag het zonder een dergelijke toestemming worden gebruikt voor enig ander werk dan waarvoor het is vervaardigd.

Inhoud

1	INLEIDING	4
2	SITUATIEBESCHRIJVING	5
2.1	HUIDIGE SITUATIE	5
2.2	PLANOMSCHRIJVING	5
3	WETTELIJKE KADERS EN NORMEN	7
3.1	BESTEMMINGSPLAN CREIL-OOST FASE 2	7
3.2	WET ALGEMENE BEPALINGEN OMGEVINGSRECHT/BESLUIT OMGEVINGSRECHT	7
3.3	PARAPLUPLAN PARKEREN	8
4	RUIMTELIJKE AFWEGING	9
4.1	PARKEREN EN VERKEER	9
4.2	TWEEKAPPERS IN PLAATS VAN VRIJSTAANDE WONINGEN	10
4.3	OVERSCHRIJDING BOUWVLAK MEEST NOORDELIJKE WONING	11
5	CONCLUSIE	12
6	BIJLAGENOVERZICHT	13

1 Inleiding

De gemeente Noordoostpolder heeft een prijsvraag uitgeschreven voor een kavel aan de Jan Van de Cappelle te Creil. Het nader beschreven plan heeft deze prijsvraag gewonnen. De gemeente heeft aangegeven positief te zijn over het plan, echter is het bouwen van een deel van een woning, buiten het bouwvlak, in strijd met het bestemmingsplan Creil-Oost fase 2.

Om die reden zal een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het afwijken van het bestemmingsplan. Om te beoordelen of het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening, dient bij de aanvraag een ruimtelijke onderbouwing te worden bijgevoegd. Hiervoor is opdracht gegeven aan Omgeving Manager.

Het perceel (figuur 1), ligt aan de oostelijke rand van het dorp en wordt aan drie zijden begrenst door een straat, de Jan Van de Cappelle en aan de westelijke zijde door een perceel met bestaande bebouwing. De planlocatie heeft een woonbestemming.



Figuur 1: Ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron: <https://kaart.flevoland.nl/luchtfoto/>)

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven en wordt met behulp van afbeeldingen een indruk gegeven van de te realiseren tweekappers. Hoofdstuk 3 gaat in op de geldende wettelijke kaders en normen. Hoofdstuk 4 bevat de conclusie en hoofdstuk 5 geeft een overzicht van de bijlagen.

2 Situatiebeschrijving

2.1 Huidige situatie

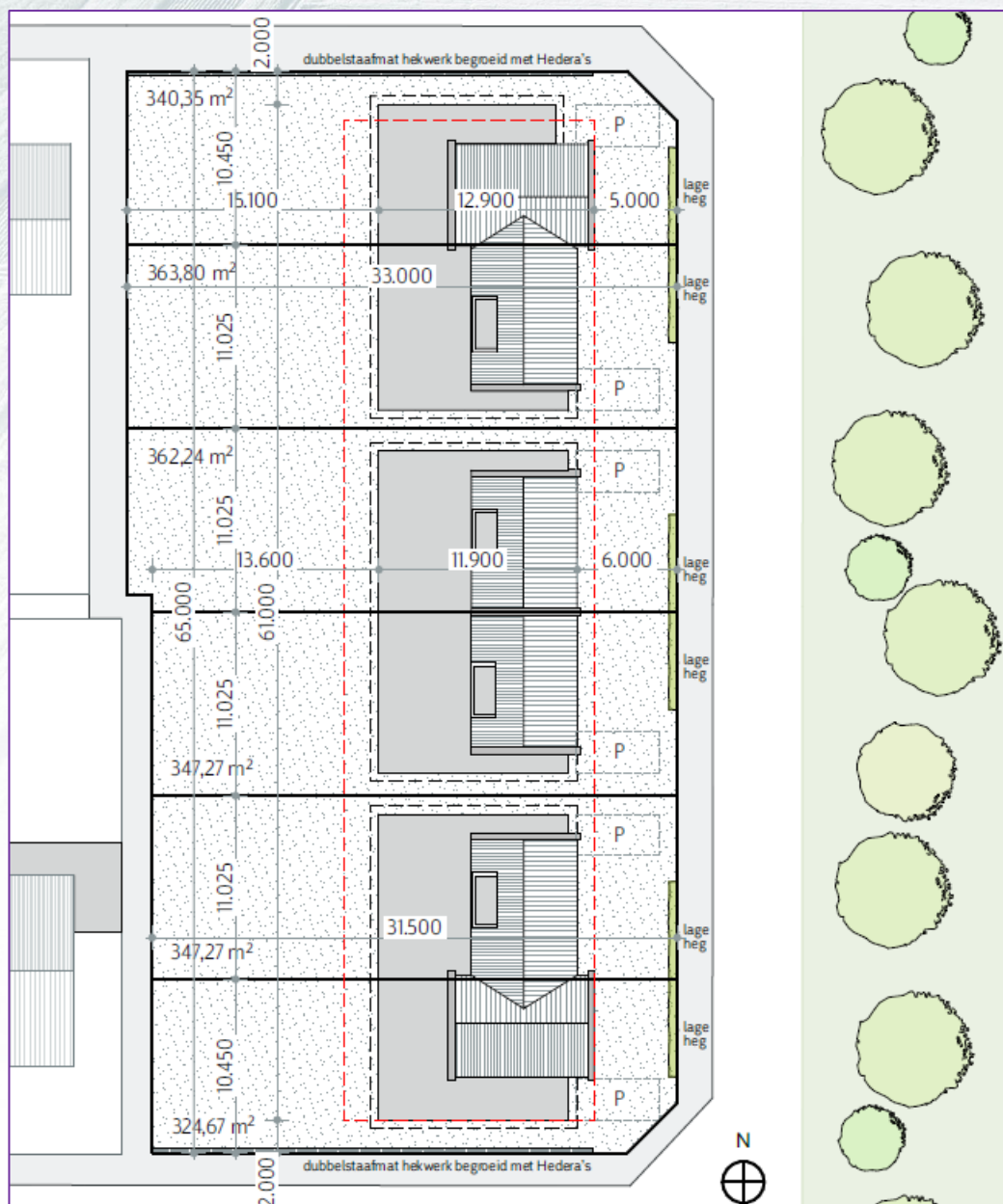
Het perceel is momenteel niet in gebruik en er is geen bebouwing aanwezig. Vanuit de gemeente Noordoostpolder bestaat de wens deze grond te ontwikkelen door hier woningen te laten bouwen. Figuur 2 geeft de bestaande situatie weer.



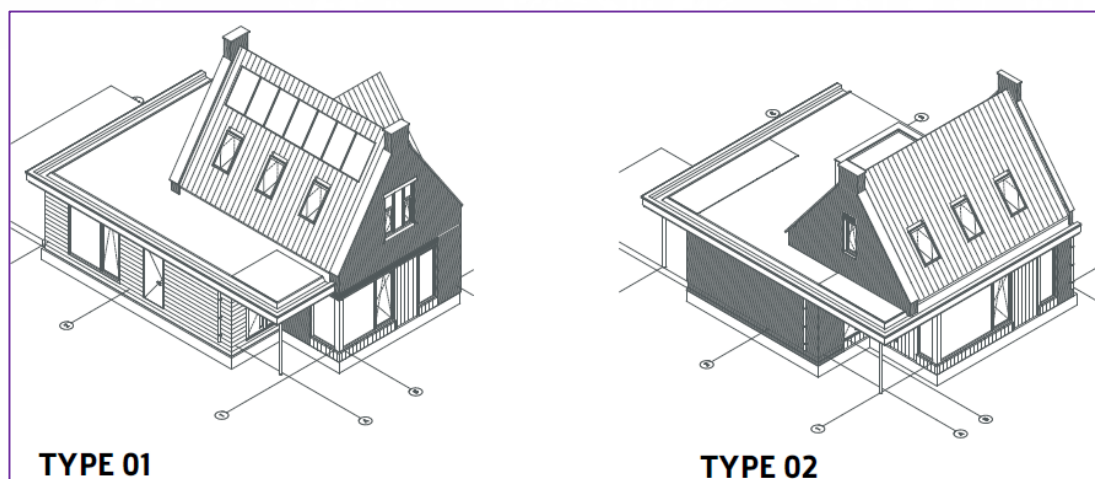
Figuur 2: Huidige situatie perceel aan de Jan Van de Cappelle (Bron: <https://kaart.flevoland.nl/luchtfoto/>)

2.2 Planomschrijving

De initiatiefnemer wil het perceel gebruiken voor de bouw van zes tweekappers. Bij de realisatie van het plan is uitsluitend sprake van nieuwbouw. Sloop- of verbouwwerkzaamheden vinden niet plaats. De woningen op het perceel zullen uit twee verschillende typen bestaan. De meest noordelijke en de meest zuidelijke woning zullen tot hetzelfde type behoren, de overige woningen zullen tot het tweede type behoren. Dit is te zien in figuren 3 en 4. De volledige overzichtstekening van de nieuwe situatie is weergegeven in bijlage 1.



Figuur 3: Fragment overzichtstekening nieuwe situatie

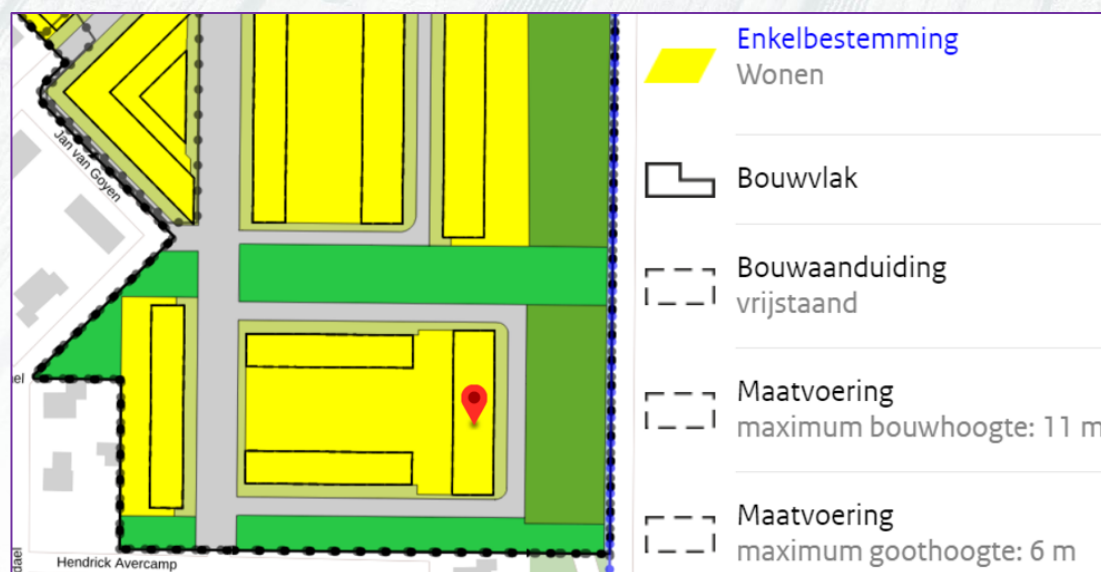


Figuur 4: Isometrische tekening tweekappers

3 Wettelijke kaders en normen

3.1 Bestemmingsplan Creil-Oost fase 2

In de geldende beheersverordening juncto het Bestemmingsplan Creil-Oost fase 2 uit 2009 valt het perceel aan de Jan Van de Cappelle onder de bestemming Wonen (figuur 5). Op het perceel is de bouwaanduiding vrijstaand van toepassing. Dit houdt dat het bouwen van vrijstaande woningen is toegestaan. Het bouwen van 'twee-aaneen' is daardoor niet toegestaan. Dit is alleen toegestaan op gronden met de aanduiding 'twee-aaneen' of 'aaneengebouwd'.



Figuur 5: Fragment verbeelding Bestemmingsplan Creil-Oost fase 2

In de perceeltekening (Bijlage 2) is zichtbaar dat de afstand tussen de noordelijke perceelgrens en het bouwvlak drie meter dient te bedragen. In het plan wordt dit bouwvlak overschreden met een meter. De overschrijding van het bouwvlak is in strijd met artikel 8.2.1 a dat stelt dat woningen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd.

Artikel 8.3 geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid om in bepaalde gevallen af te wijken van de bouwregels van het bestemmingsplan. In het artikel is geen mogelijkheid opgenomen om buiten het bestaande bouwvlak te bouwen. Hierdoor is het niet mogelijk om binnenplans af te wijken.

3.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht/Besluit omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het verboden om zonder vergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan:

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
- c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, (...)

In artikel 2.12 lid 1 sub a van de Wabo zijn de volgende mogelijkheden onderscheiden om af te kunnen wijken van het bestemmingsplan:

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en:

a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:

1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,

2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of

3°. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;

In deze casus is sprake van de situatie onder 3°. Er is nl. geen mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen om binnenplans af te wijken. Tevens is het realiseren van een 'twee-aaneen'-woningen niet opgenomen als geval in artikel 4 van bijlage 2 bij het Besluit omgevingsrecht. Hierdoor is sprake van een 'overige geval' en dien de motivering van het te nemen besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten.

3.3 Parapluplan parkeren

In het Parapluplan parkeren van de gemeente Noordoostpolder is bepaald dat er alleen afgeweken mag worden van het bestemmingsplan indien er voldoende parkeergelegenheid bij de te realiseren gebouwen wordt gerealiseerd.

In de 'Nota Parkeernormen Noordoostpolder 2016' is het parkeerbeleid van de Noordoostpolder nader uitgewerkt, middels een aantal vastgestelde normen. Het aantal parkeerplekken bij het plan moet aan deze normen voldoen. De normen die in deze situatie van toepassing zijn, zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1: Parkeernormen Overige kernen

Hoofdfunctie	Functie	Eenheid	Aantal/ eenheid
Wonen	Koop twee-onder-een-kap	Woning	2,2

4 Ruimtelijke afweging

In overleg met de gemeente heeft de opdrachtgever een drietal punten gecommuniceerd naar Omgeving Manger die van belang waren bij deze ruimtelijke onderbouwing:

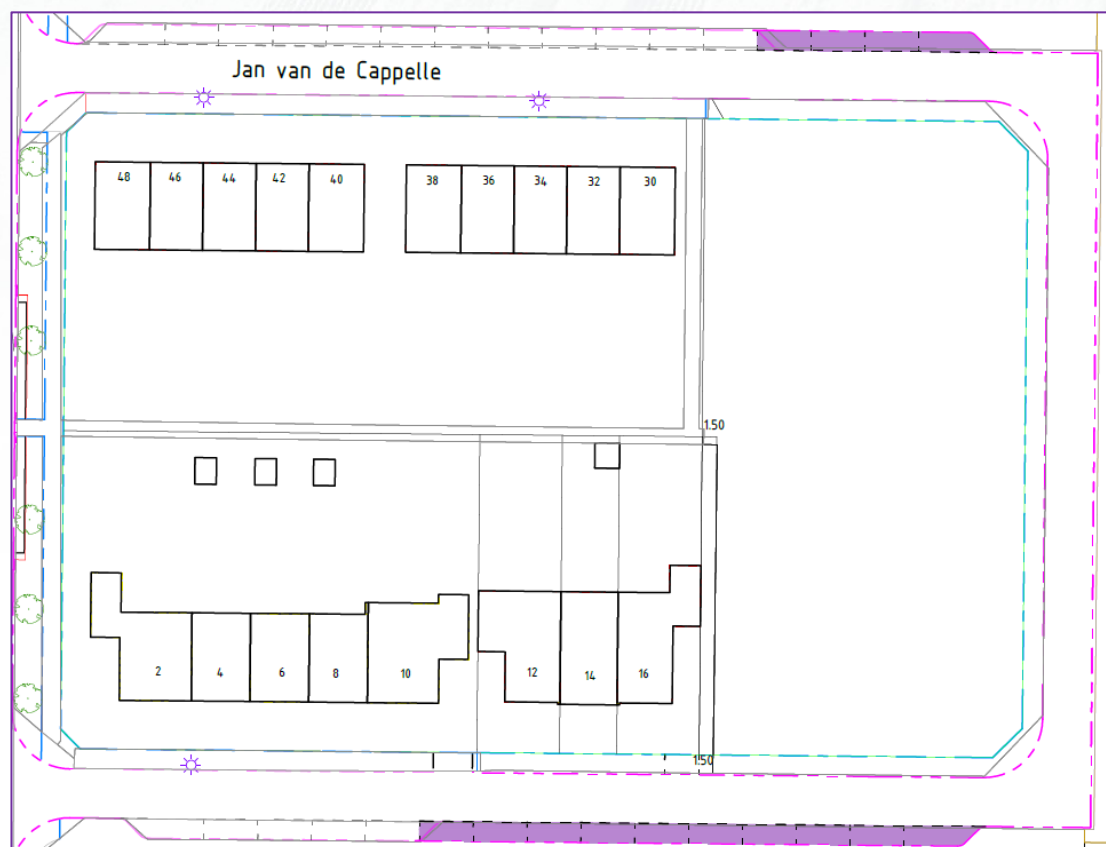
- Parkeren
- Het bouwen van tweekappers i.p.v. vrijstaande woningen
- Het overschrijden van de bouwgrens van de meest noordelijke woning

4.1 Parkeren en verkeer

Gezien de schaal van de activiteiten zal er geen onevenredig grote verkeersbelasting plaatsvinden in de omgeving. Het plan zal maximaal circa 30 extra verkeersbewegingen per dag veroorzaken. Het gaat hierbij uitsluitend om personenauto's.

Tabel 2: Parkeerberekening volledig woonblok Jan van de Cappelle

	Hoofdfunctie	Functie	Parkeernorm	Aantal woningen	Aantal parkeerplaatsen
plan	Wonen	Koop twee-onder-een-kap	2,2 per woning	6	14



Figuur 6: Fragment situatietekening parkeren Jan Van de Cappelle (Bron: gemeente Noordoostpolder)

Het benodigde aantal parkeerplaatsen is berekend aan de hand van de parkeernormen (tabel 1). Uit de berekening in tabel 2 blijkt dat er 14 parkeerplaatsen nodig zijn. Per woning bevindt zich 1 parkeerplaats op eigen terrein, waardoor er in het openbare gebied nog

tenminste 8 parkeerplaatsen ten bate van het plan beschikbaar moeten zijn. Om dit te beoordelen is aan de hand van een kaart van gemeente Noordoostpolder bepaald of in het openbare gebied voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. In Figuur 6 zijn de reeds gerealiseerde en de nog te realiseren parkeerplaatsen aangegeven.

De nieuw te realiseren parkeerplaatsen zijn in het paars aangegeven. Het gaat hier om vier nieuwe parkeerplaatsen aan de noordzijde van het perceel en tien aan de zuidzijde. Het is niet duidelijk in hoeverre de nieuw aan te leggen parkeerplaatsen mede bedoeld zijn voor de reeds gerealiseerde woningen. Als we echter alleen de nieuwe parkeerplaatsen meerekenen die grenzen aan het plangebied, dan zijn er voor het plan acht parkeerplaatsen in het openbare gebied beschikbaar. In totaal zijn er dan veertien parkeerplaatsen waardoor aan de parkeernormen wordt voldaan.

4.2 Tweekappers in plaats van vrijstaande woningen

Wat betreft de stedenbouwkundige inpassing zal het bouwen van tweekappers geen relevante gevolgen hebben. De reeds gerealiseerde woningen aan Jan Van de Capelle bestaan uit rijenwoningen of twee kappers. Door op de nu nog vrij liggende kavel tweekappers te bouwen ontstaat er juist meer eenheid in het betreffende blok.

Het bestaande patroon van vrijstaande woningen aan de meest oostelijke rand van de woonwijk wordt wel doorbroken. In het straatbeeld zal dat niet of nauwelijks opvallen door de kenmerkende architectuur van de woningen aan het begin en einde van de rij (woningtype 1). Door de geveloriëntatie van de woningen op de twee hoeken gelijken deze op enige afstand op een vrijstaande woning. Hierdoor zullen de tweekappers geen afwijkend beeld oproepen van het min of meer repeterende karakter van de band met vrijstaande woningen.

Daarbij is het relevant dat de meest oostelijk gelegen bebouwingsband niet is ontsloten met een rechte doorgaande weg, ondanks dat al deze woningen wel in één lijn zijn gebouwd. Elk blok staat op zich zelf en zal voor de 'wandelaar' zijn eigen beleving oproepen. Het plan voor de tweekappers geeft daarmee juist het blok aan de Jan van Cappelle een stuk eigenheid, zonder afbreuk te doen aan de eenheid van het woongebied in haar geheel. In figuur 7 is het plangebied en haar omgeving weergegeven.



Figuur 7: omgeving plangebied

4.3 **Overschrijding bouwvlak meest noordelijke woning**

De overschrijding zoals die in figuur 3 is te zien betreft een deel van de voorziene aanbouw aan de woning en betreft alleen de bouwlaag van de begane grond. Het bouwvlak wordt met één meter overschreden. Het betreft een relatief kleine overschrijding met nagenoeg geen impact op de omgeving

De bouwgrens wordt overschreden om verschillende redenen. Allereerst is hierdoor ruimte gecreëerd om alle woningen te voorzien van een eigen steeg naar de achterzijde. Tevens is het dankzij deze extra ruimte mogelijk om losse tweekappers te bouwen in plaats van geschakelde tweekappers, waarbij de garages aan elkaar verbonden zouden zijn. In eerdere communicatie gaf de gemeente aan dat het realiseren van losse tweekappers de voorkeur had. Bovendien ontstaat er door het gebruik van de losse tweekappers meer vormvariatie. Daarnaast zorgt de overschrijding van het bouwvlak ervoor dat de bebouwing aan noordelijke en zuidelijke kant van de Jan Van de Cappelle op gelijke afstand van de weg staat. Aanvullend is het zo dat in het voorgenomen plan het hoofdgebouw van de beide hoekwoningen in het verlengde staat van de huizenrij erachter. Hierdoor ontstaat een betere transitie op de hoeken van de straat.

5 Conclusie

Het realiseren van het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Ook maakt dit plan de door de gemeente gewenste ontwikkeling van het perceel mogelijk. Via een buitenplanse afwijking kan het plan worden gerealiseerd.

6 Bijlagenoverzicht

- Bijlage 1 : Overzichtstekening nieuwe situatie
- Bijlage 2 : Perceeltekening Jan Van de Cappelle kavel 34
- Bijlage 3 : Kaart nieuwe parkeerplaatsen openbaar gebied