

Ruimtelijke Onderbouwing

Hof van Plegt ong, Langeveen



Status: Vastgesteld
Datum: 9 oktober 2020



ad fontem
RUIMTELIJK ADVIES

Plangegevens

Naam: **Hof van Plegt ong, Langeveen**
Plantype: **Ruimtelijke Onderbouwing**

Datum: 16 december 2020

Projectnummer: 20AF201

Opdrachtgever: **[REDACTED]**
[REDACTED]
[REDACTED]

Opsteller: **Ad Fontem Juridisch Bouwadvies BV**
Stationsstraat 37
7622 LW BORNE
T) 074 - 255 7020
E) info@ad-fontem.nl

Contactpersoon: **[REDACTED]**



Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Projectgebied	4
1.3	Huidige situatie.....	5
1.4	Vigerend bestemmingsplan ‘Kleine Kernen’	6
1.5	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing.....	7
2	Projectomschrijving.....	8
3	Beleid	11
4	Omgevingsaspecten	12
5	Conclusie	13

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

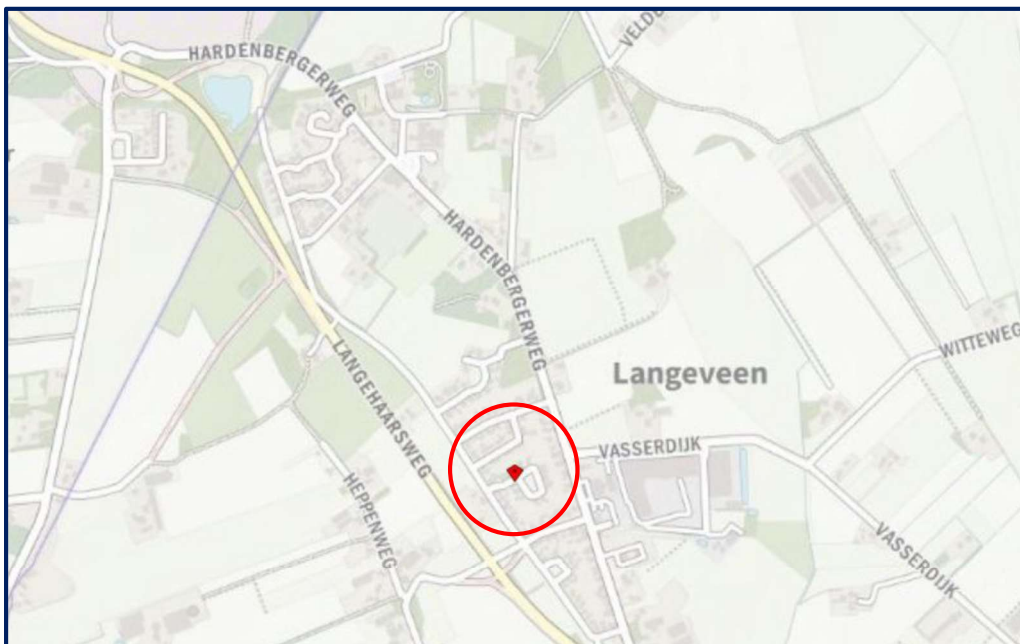
Initiatiefnemer is voornemens om een woning te realiseren op een bouwkaavel aan het Hof van Plegt in Langeveen. Bij het voornemen van de bouw van de woning wordt de maximale goot- en bouwhoogte overschreden, is de minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens overschreden en de voorgevel is niet in de voorste bouwgrens gelegen. De voorgenomen bouw van de woning is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Het huidige bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor de gewenste situatie om af te wijken. Om medewerking te kunnen verlenen is een omgevingsvergunning met uitgebreide voorbereidingsprocedure (artikel 2.12, lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) vereist. Hieruit dient te blijken dat er bij uitvoering van het bouwplan sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Uiteindelijk kan hiermee afgeweken worden van het vigerende bestemmingsplan om de realisatie van de gewenste woning mogelijk te maken. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het bouwplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt de huidige situatie, het planologisch regime en het voorgenomen project beschreven. Het Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid worden buiten beschouwing gelaten, aangezien het een ontwikkeling betreft binnen het bestaande bestemmingsplan waarbij minimaal wordt afgeweken. Het vigerende bestemmingsplan is het leidende wetgevende kader dat in deze onderbouwing van belang is en waarvan wordt afgeweken.

1.2 Projectgebied

De bouw van de woning vindt plaats aan het Hof van Plegt te Langeveen. De locatie ligt midden in het zuidelijk deel van de kern Langeveen. De locatie van het plangebied is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Figuur 1: ligging plangebied (bron: Atlas van Overijssel)

Hof van Plegt is een nieuwbouwwijk in Langeveen die vanaf omstreeks 2005 wordt ontwikkeld. Momenteel zijn er nog enkele bouw kavels beschikbaar. De initiatiefnemer is voornemens een woning te realiseren op een perceel in een bocht van de Hof van Plegt. In figuur 2 is de globale begrenzing van het bouw kavel weergegeven. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Tubbergen, sectie A, perceelnummers 7981, 7978, 7973 en 7967. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 750 m². In de directe omgeving van het plangebied zijn woningen gelegen.



Figuur 2: weergave projectgebied (bron: Cyclomedia)

1.3 Huidige situatie

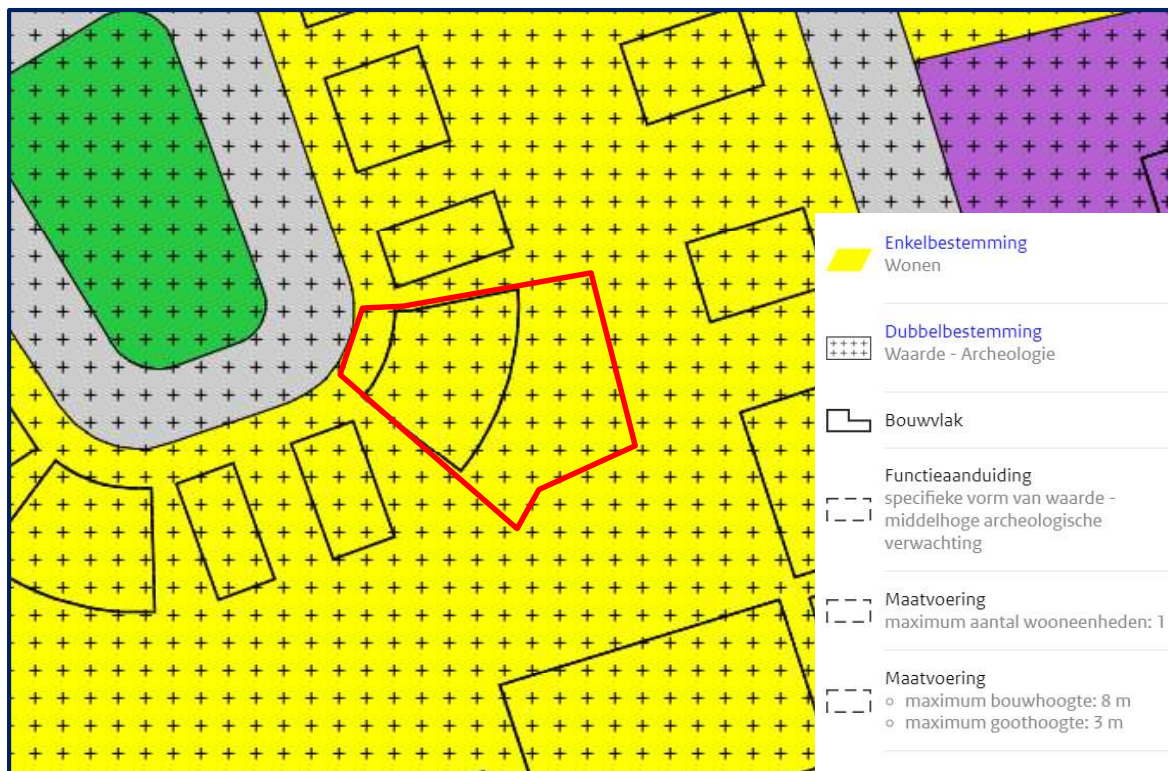
Initiatiefnemer heeft een perceel aan het Hof van Plegt gekocht met het voornemen om hier een woning te realiseren. Momenteel is het plangebied een braakliggend terrein dat wordt omheind door erfafscheidingen van de omliggende woningen. Het plangebied wordt ontsloten door het Hof van Plegt. De navolgende figuur weergeeft het straataanzicht van het plangebied.



Figuur 3: straataanzicht plangebied (bron: Cyclomedia)

1.4 Vigerend bestemmingsplan 'Kleine Kernen'

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Kleine Kernen' van de gemeente Tubbergen. Daarin is aan het plangebied de bestemming 'Wonen' toegekend. De gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor de functie wonen. Onderstaand is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 4: Fragment bestemmingsplan 'Kleine Kernen' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De maximale bouwhoogte is 8 meter en de maximale goothoogte is 3 meter. De afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens dient minimaal 3 meter te bedragen. De voorgevel van hoofdgebouwen dient te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde begrenzing van het bouwvlak.

De algemene afwijkingsregels kent de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages.

Het perceel heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde- archeologie en de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-hoge archeologische verwachting'. Op grond met de dubbelbestemming 'Archeologie' mogen, in afwijking van hetgeen in de andere bestemming is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd. Dit geldt niet voor gebieden die zijn aangeduid als 'specifieke vorm van waarde-hoge archeologische verwachting' als een bouwwerk en –project een maximale oppervlakte van 2500 m² kent, waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,4 meter zal kunnen worden verstoord.

Het bouwplan (zie hoofdstuk 2) past niet geheel binnen de regels van het bestemmingsplan. Om de woning te realiseren dient middels een omgevingsvergunning afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

1.5 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

In de volgende hoofdstukken is het project nader toegelicht. In eerste instantie wordt ingegaan op het project zelf (hoofdstuk 2). Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 stilgestaan bij het van belang zijnde overheidsbeleid (rijks/provinciaal en gemeentelijk beleid). In hoofdstuk 4 wordt aandacht besteed aan diverse omgevingsaspecten zoals geluid, archeologie, externe veiligheid, parkeren etc. Hoofdstuk 5 gaat in op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de conclusie beschreven.

2 Projectomschrijving

Het voorgenomen project betreft de bouw van één woning op een perceel aan het Hof van Plegt te Langeveen. Initiatiefnemer is voornemens om een woning met een uitbouw en carport te realiseren. Onderstaande afbeelding weergeeft de situering van de voorgenomen woning op het perceel.



Figuur 5: situering nieuwe woning (bron: M. Leus)

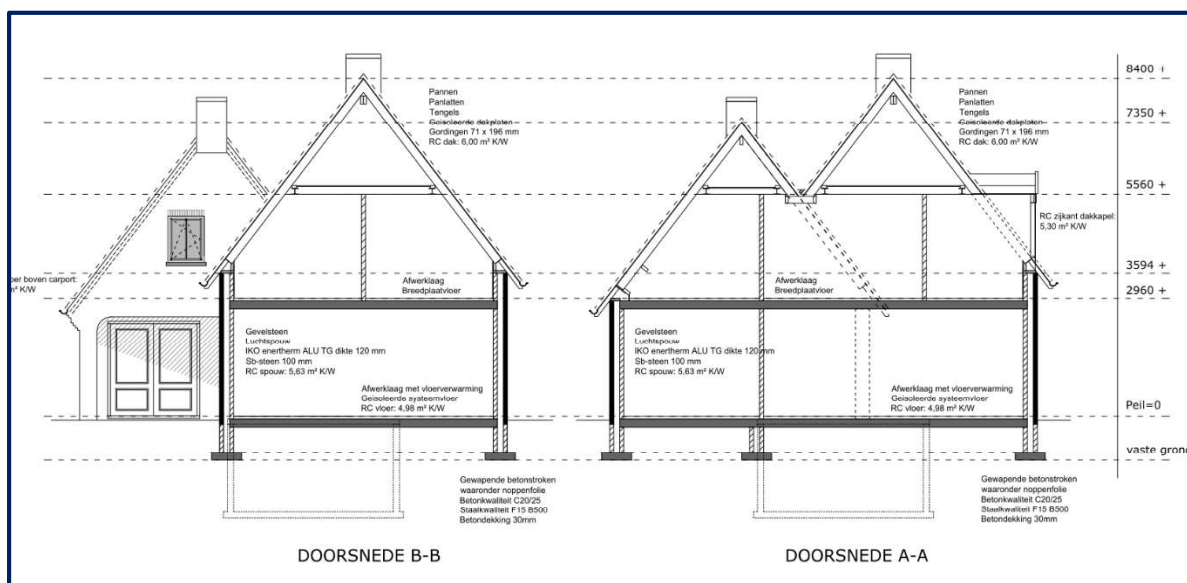
In de beoogde situatie wordt de woning gebouwd op het hoekperceel waarbij de voorgevel naar de straat wordt gericht. De gevel van de te realiseren woning valt niet gelijk met de bouwlijn van de naastgelegen woningen. De afstand tussen de perceelgrens tot de woning is aan de ene zijde 2,7 meter en aan de andere zijde minder dan 1 meter. De woning valt aan de achterzijde circa 4 meter buiten het bestaande bouwvlak.

Initiatiefnemer heeft gekozen om de woning op deze manier te situeren gezien de smalle toeloop van het perceel. Wanneer initiatiefnemer gekozen had om de woning binnen het bouwvlak te plaatsen, dan was er aan beide zijden van het perceel niet tot nauwelijks ruimte om langs de woning een pad naar de tuin aan te leggen. In dat geval was het niet mogelijk om met een auto op eigen terrein achter de woning te kunnen komen.

De hoogte van de voorgenomen woning is 8,40 meter. Daarmee wordt de maximale bouwhoogte overschreden met 40 cm. De goothoogte is circa 3,50 meter. Daarmee wordt de maximale goothoogte overschreden met circa 50 centimeter. Onderstaande tekening weergeeft de maten van de woning. Onderstaande afbeeldingen weergeven de diverse aanzichten van de voorgenomen woning.



Figuur 6: aanzicht gevels voorgenomen woning (bron: M. Leus)



Figuur 7: doorsnede en maten woning (bron: M. Leus)

Het bouwplan is op de volgende onderdelen in strijd met het geldende bestemmingsplan:

- De maximale goot- en bouwhoogte wordt overschreden
- De minimale afstand van 3 meter tot de zijdelingse perceelgrens wordt overschreden
- De voorgevel van de woning is niet in de voorste bouwgrans is gelegen.

Voorgenomen ontwikkeling betreft echter een kleine afwijking van het bestemmingsplan.

De overschrijding van de maximale bouw- en goothoogte past bij het straatbeeld, gezien de meeste andere woningen in de straat ook de maximale bouw- en goothoogte overschrijden. Geconcludeerd kan worden dat deze overschrijding geen problemen oplevert met een 'goede ruimtelijke ordening'.

De overschrijding van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is aanvaardbaar. De grootte van de kavel leent zich prima voor een woning met een dergelijk volume. De situering en de smalle toeloop van de kavel (hoekperceel) zijn echter nadelig bij het houden van de afstand tot de perceelsgrens. Een woning met een dergelijk volume zou gesitueerd kunnen worden aan de achterkant van de kavel, waarbij de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen ruimschoots wordt gewaarborgd. Dit zal echter afbreuk doen aan het straatbeeld, omdat de voorgevel dan ver achter de rooilijn van de naastgelegen woningen komt te liggen. De woning wordt in onderhavig geval dus in de voorzijde (cq. het smallere gedeelte) van de kavel gesitueerd, waardoor de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen enigszins overschreden wordt. Dit komt uiteindelijk ten goede van het totale straatbeeld, aangezien de woning niet diep achter de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woningen valt.

De voorgevel van de woning is niet in de voorste bouwgrens gelegen, vanwege de ligging van de kavel in de hoek. Het perceel leent zich voor een woning met een massa zoals in onderhavig plan. Wanneer de woning echter in de voorste bouwgrens wordt geplaatst, blijft aan beide zijden niet tot nauwelijks ruimte over tot de perceelsgrenzen. Het betreft hier echter een kleine afwijking, en er wordt geen afbreuk gedaan aan het totale straatbeeld met de naastgelegen woningen.

Geconcludeerd kan worden dat de situering van de woning ten opzichte van de perceelsgrenzen en de voorste bouwgrens geen afbreuk aan het totale straatbeeld. De voorgenomen woning zal samen met de naastgelegen woningen een ensemble vormen. Er wordt geen afbreuk gedaan aan een 'goede ruimtelijke ordening'.

3 Beleid

Het onderhavig plan voorziet in de bouw van een woning waarbij op ondergeschikte onderdelen wordt afgeweken van de regels uit het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat het Rijksbeleid en het provinciale ruimtelijke beleid geen concrete relevantie bevat voor dit plan. Op voorhand kan worden gesteld dat het plan niet in strijd is met het Rijksbeleid en het provinciale beleid.

Voor een dergelijk kleinschalige ontwikkeling binnen de bebouwde kom waarbij planologisch geen woningen worden toegevoegd beschikt de gemeente Tubbergen niet over een beleidskader. De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de gemeentelijke welstandseisen en is stedenbouwkundig aanvaard. De nieuwe woning doet geen afbreuk aan het ensemble van het woongebied. Derhalve biedt het gemeentelijk beleid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4 Omgevingsaspecten

Bij ruimtelijke plannen moet in toenemende mate rekening gehouden worden met diverse milieu- en omgevingsaspecten. Bij het beoordelen van deze milieu- en omgevingsaspecten zijn de volgende thema's van belang: milieuzonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water, ecologie, archeologie, cultuurhistorie, verkeer en parkeren.

Onderhavig plan betreft een ontwikkeling van een woning binnen een bestaande woonbestemming. Ter plaatse van de bouwkavel is al een woning toegestaan. De afwijking ziet slechts op een ondergeschikte wijziging van de positie van het hoofdgebouw waarbij de woning buiten de bouwlijn van naastgelegen woningen, binnen 3 meter van de perceelsgrens en buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de milieuaspecten zoals hierboven genoemd. Geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een goede ruimtelijke ordening.

5 Conclusie

De toestemming tot het afwijken van het bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening. Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat de situering van de gewenste woning geen afbreuk doet aan een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast doet de bouw van deze woning geen afbreuk aan de milieu- en omgevingsaspecten.