

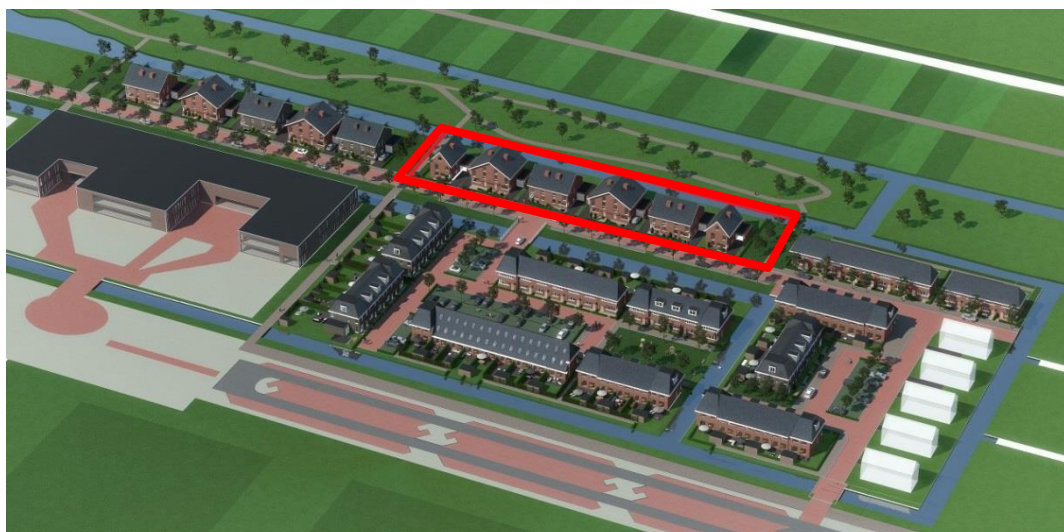
RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WIJLAND FASE 2B (als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht)

Project: Wonen in Wijland, Nieuwkoop (Buytewech-Oost), fase 2B (10 woningen)

Bestemmingsplan: Kern Nieuwkoop

Opgesteld door: Vink Bouw Nieuwkoop/gemeente Nieuwkoop

Datum: 18-04-2016



INLEIDING

Aan de noordkant van de kern Nieuwkoop tussen Park Buytewech en de voetbal- en hockeyvelden wordt de woonwijk Buytewech-Oost gerealiseerd. Vink Bouw realiseert met het project Wijland in eigen ontwikkeling in totaal 85 woningen binnen Buytewech-Oost. Het project Wijland bestaat uit ruime eengezinswoningen in een groene leefomgeving voor starters en gezinnen. De woonwijk bevindt zich nabij de school, diverse (sport-)verenigingen en het hart van Nieuwkoop. Naast de rijwoningen worden er in Wijland ook 2-onder-1 kapwoningen en twee vrijstaande woningen gerealiseerd die uitkijken over Park Buytewech en de Nieuwkoopse polder.

Vink Bouw is de ontwikkelaar en bouwer van het woningbouwproject in Wijland. De bouw van de eerste fase (bestaande uit 46 woningen) is in 2015 gestart. De eerste woningen zijn opgeleverd. De verlening van de omgevingsvergunning voor de realisatie van fase 2a (bestaande uit 29 woningen) is inmiddels onherroepelijk.

Voor de realisering van het laatste deel van de woonwijk (fase 2b) die in totaal 10 woningen omvat, is de omgevingsvergunning op 29 februari 2016 aangevraagd. Deze laatste fase bestaat uit 2 vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een kapwoningen.



Rood omlijnd:

2 vrijstaande woningen en 8 twee-onder-een kapwoningen in Wijland fase 2b

Ten behoeve van de realisering van de laatste 10 woningen in fase 2b wordt op twee onderdelen afgeweken van de verbeelding jo. de planregels van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop" (vastgesteld op 30 mei 2013). In de onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat deze afwijkingen uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn.

DE AFWIJKINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN "KERN NIEUWKOOP"

In artikel 22 (bestemming "Woongebied") is onder meer het volgende bepaald:

22.2 Bouwregels

22.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

(.....)

(.....)

(.....)

- e. de maximum goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan respectievelijk 6 meter en 10 meter.

De volgende afwijkingen zijn aan de orde:

1. Overschrijding grens bestemmingsvlak "Woongebied" en desbetreffende bouwvlak (aan één zijde)

De beoogde bebouwing overschrijdt de westelijke grens van het bestemmingsvlak "Woongebied" en dus ook de westelijke grens van het binnen dat bestemmingsvlak gesitueerde bouwvlak. De hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd (zie artikel 22.2.1. onder a). De meest westelijke woning wordt deels gerealiseerd op gronden met de bestemming "Groen" en voor een klein deel op grond met de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied". De voor "Groen" (artikel 8) aangewezen gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen en niet voor woningen. De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' (artikel 16) aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen met een functie voor verkeer en verblijf en dus ook niet voor woningen. De overschrijding van het bestemmingsvlak "Woongebied" c.q. het desbetreffende bouwvlak bedraagt 8 meter. De afwijking is aangegeven op onderstaande afbeelding.



*Rood omlijnd:
de beoogde woning in relatie tot (strijdig met) de verbeelding van het bestemmingsplan "Kern Nieuwkoop"*

2. Overschrijding maximale bouwhoogte

De bouw-/nokhoogte van de twee vrijstaande woningen bedraagt 10.31 meter; de hoogte van de twee-onder-één-kap woningen bedraagt 10.38 meter. De in het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop” bepaalde maximale bouwhoogte (artikel 22.2.1. onder e) is 10 meter. Deze maximale bouwhoogte wordt dus met respectievelijk 31 cm en 38 cm overschreden. Dit heeft een oorzaak van bouwtechnische aard; plaatsing van technische installaties op de meest efficiënte plaats maakt een iets steilere dakhelling en daarmee grotere bouwhoogte onvermijdelijk. Op grond van artikel 31.1, onder a, van het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop” kunnen burgemeester en wethouders (binnenplans) afwijken van de in de bestemmingsplanregels voorgeschreven maatvoering met ten hoogste 10%. Er wordt binnen de genoemde marge voor een binnenplanse afwijking gebleven. Voor deze afwijking zou dan ook niet de uitgebreide afwijkingsprocedure ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht behoeven te worden doorlopen.

AANLEIDING VOOR DE AFWIJINGEN VAN HET BESTEMMINGSPLAN “KERN NIEUWKOOP”

De reden om de gewenste aanpassingen door te voeren en af te wijken van het bestemmingsplan hangt samen met de huidige marktvraag. In overleg met een lokale makelaar heeft Vink Bouw het bouwproject geoptimaliseerd door woningtypes te realiseren waar op dit moment vraag naar is. Het gevolg is dat de verkaveling in de eerdere fasen al is aangepast. Door de eerdere verschuiving van de bouwstrook oostelijk van de onderhavige bouwstrook in westelijke richting (fase 2a), is het noodzakelijk om ook de onderhavige laatste bouwstrook (fase 2b) iets in westelijke richting op te schuiven.

BEOORDELING VAN DE AFWIJINGEN

Ten aanzien van de bovengenoemde afwijkingen kan het volgende worden opgemerkt.

ad 1. Overschrijding grenzen bouwvlakken en bestemmingsvlakken

De overschrijding van de grens van het bestemmingsvlak en het daarbinnen nader begrensde bouwvlak is gering (8 meter). De stedenbouwkundige opzet/structuur van dit deel van de woningbouwlocatie Wijland blijft ongewijzigd. De onderhavige bouwstrook wordt in geringe mate in westelijke richting verschoven. Dit is ook reeds (over dezelfde afstand) geschied met de bouwstrook die oostelijk van de onderhavige bouwstrook is gelegen.

De afstand tussen de meest westelijk buiten het bestemmingsvlak “Woongebied” en het desbetreffende bouwvlak te realiseren (vrijstaande) woning tot aan de dichtstbijzijnde woning ten westen daarvan zal 18 meter bedragen. Daartussen liggen gronden met een groen- en verkeersbestemming. Deze afstand is zonder meer als toereikend aan te merken.

Verder kan worden opgemerkt dat de onderhavige afwijking niets afdoet aan de in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop” (vastgesteld mei 2013) uitgevoerde onderzoeken op het gebied van bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, ecologie en duurzaamheid. Er zal immers geen sprake zijn van een toename van het aantal woningen, een toename van de bouwmassa of een toename van de oppervlakte verhardingen in vergelijking met hetgeen reeds wordt mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop”¹. De onderhavige marginale afwijking is ook niet in strijd met beleid van rijk, provincie en gemeente.

ad 2. Overschrijding maximale bouwhoogte

De overschrijding van de maximale bouwhoogte bedraagt 31 cm danwel 38 cm en doet eveneens niets af aan de in het kader van de opstelling van het bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop”

¹ Volledigheidshalve kan erop worden gewezen dat het geldende bestemmingsplan “Kern Nieuwkoop” de realisering van 20 woningen mogelijk maakt in de onderhavige bouwstrook.

(vastgesteld mei 2013) uitgevoerde onderzoeken op het gebied van bodem, water, geluid, luchtkwaliteit, ecologie en duurzaamheid. De onderhavige marginale afwijking is ook niet in strijd met beleid van rijk, provincie en gemeente. De beoogde bouwhoogte wijkt niet af van die van de woningen die aangrenzend in Wijland fase 2a worden gerealiseerd. Als reeds vermeld zou voor de overschrijding van de bouwhoogte met een binnenplanse afwijking kunnen worden volstaan.

CONCLUSIE

De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.