

Ruimtelijke onderbouwing verzoek om omgevingsvergunning voor 5 eengezinswoningen en 11 bergingen (aanvraag nr. 672859)

Het verzoek om vergunning heeft betrekking op de bouw van 5 woningen met 11 bergingen in deelgebied 6, blok 2+3 van het project Nieuw Rhijnegeest in Oegstgeest.

Vigerend bestemmingsplan is het '1^e uitwerkingsplan Rijnfront', vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders op 13 maart 2007. Gedeputeerde Staten hebben het vaststellingsbesluit goedgekeurd op 5 juni 2007. Tevens wordt, waar van toepassing, verwezen naar de regels uit het moederplan 'bestemmingsplan Rijnfront'.

De aanvraag om vergunning heeft betrekking op gronden die in het vigerende bestemmingsplan heeft zijn bestemd voor:

- Woondoeleinden I:
 - Maximaal aantal wooneenheden: 20 (noord)
 - Maximum bouwhoogte: 18 meter
 - Maximum bebouwingspercentage: 100%
 - Per woning 1,6 parkeerplaats (of opstelstrook voor garage) waarvan 1 op eigen terrein
- Woondoeleinden II:
 - Maximaal aantal wooneenheden: 12 (midden) en 16 (zuid)
 - Maximum hoogte: 12 meter, hoogteaccenten 15 meter
 - Maximum bebouwingspercentage: 70%
 - Per woning 1,6 parkeerplaats (of opstelstrook voor garage) waarvan 1 op eigen terrein
- Verkeersdoeleinden 1:
 - Wegen, paden, groen- en parkeervoorzieningen
- Verkeersdoeleinden 2:
 - Wegen, paden, groen- en parkeervoorzieningen
 - Met aanduiding min. 31% groen (midden)
- Water met aanduiding steigers toegestaan
- Overige aanduidingen: archeologisch waardevol gebied (zuid/westelijk puntje van het plangebied)

Voor wat betreft de bouw van de woningen voldoet het verzoek om vergunning niet aan het vigerende bestemmingsplan (zie afb. 2).

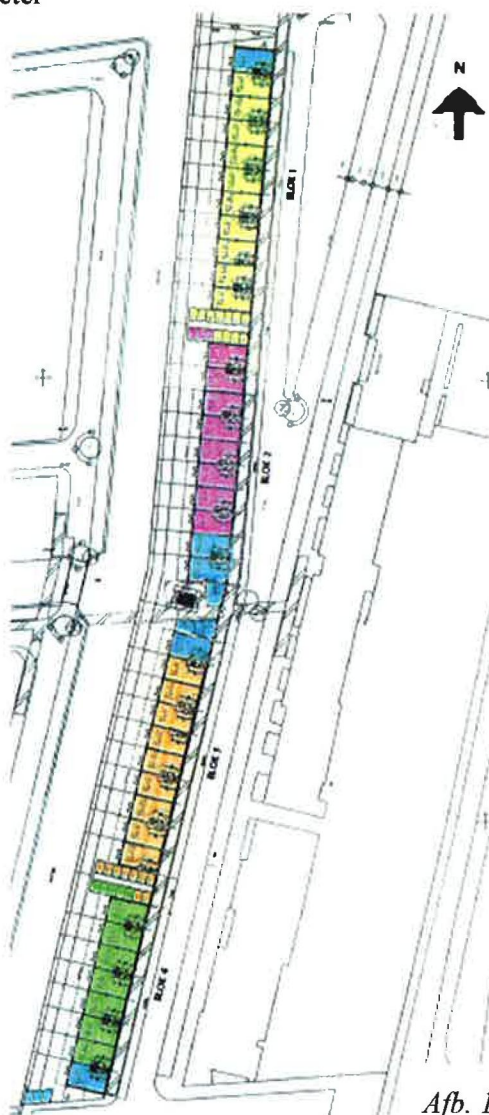
Het voorgenomen bouwplan omvat de gehele rij woningen, de aanvraag is zo gesplitst dat de delen die niet strijdig zijn in de reguliere procedure konden worden behandeld. Deze vergunning is reeds verleend. Voor de 5 woningen en 11 bergingen die niet passen binnen de bestaande bebouwingsmogelijkheden (blauw gearceerd in afb. 1) wordt de uitgebreide procedure doorlopen.

Behoort bij besluit verleend door
burgemeester en wethouders
van de gemeente Oegstgeest dd.

23 SEP 2013

672859

N

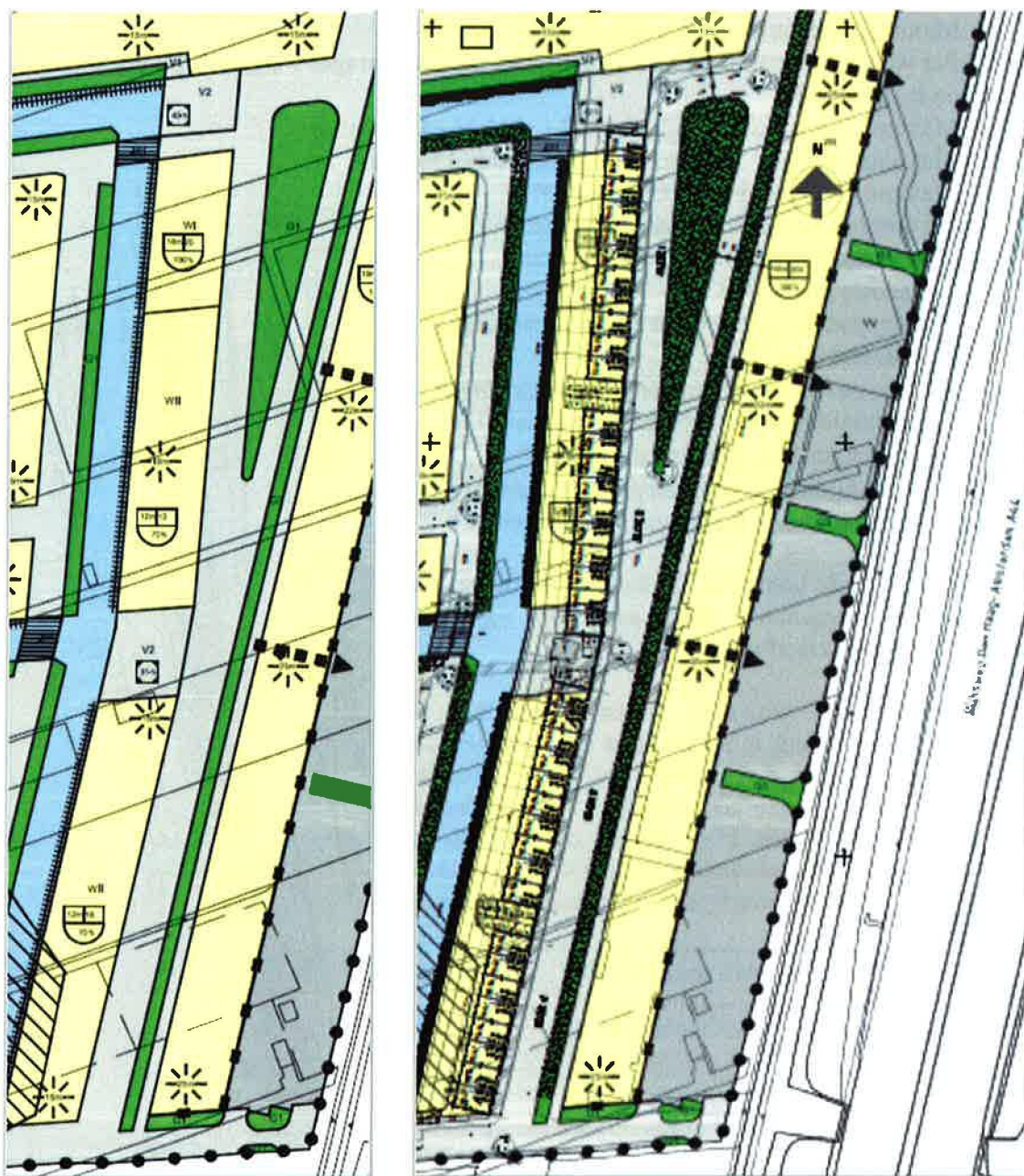


Afb. 1

Omdat het bouwplan niet past in het geldende bestemmingsplan kan medewerking aan het verzoek om vergunning alleen worden verleend als gebruik wordt gemaakt van de afwijkmogelijkheid als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In het kader van die procedure is een ruimtelijke onderbouwing nodig.

In afbeelding 2 is de situering van de woningen aangegeven en is aangegeven waar de bestemmingen 'Verkeersdoeleinden 1 en 2' (grijs) en 'Woondoeleinden I en II' (geel) gelden. Afwijking van het vigerende bestemmingsplan is nodig om realisatie van de woningen buiten de gele vlakken mogelijk te maken.

Bij het opstellen van het '1^e uitwerkingsplan Rijnfront' is uitgegaan van twee bouwblokken met hoogteaccenten. In onderstaande afbeelding (afb. 2) is aangegeven hoe de voorgenomen woningen zijn gesitueerd ten opzichte van dit plan.



Afb. 2

Door het veranderen van de indeling van de bouwkavels worden geen extra bebouwingsmogelijkheden geboden: het bestemmingsplan maakt 48 woningen mogelijk, in het voorgenomen bouwplan zijn dit 39 woningen (inclusief de in de reguliere procedure behandelde aanvragen). Het hoogteaccent vervalt en de ruimte tussen de twee bouwblokken wordt kleiner. Aan de noordzijde valt één woning buiten het bebouwingsvlak, aan de zuidzijde een gedeelte van de bergingen.

Deze wijzigingen hebben geen invloed op het Rijks-, Provinciaal- en gemeentelijk beleid dat voor deze locatie van toepassing is. Om die reden worden deze onderwerpen in deze ruimtelijke onderbouwing niet nader belicht.

Archeologie

De percelen waarop de aanvraag om vergunning betrekking heeft zijn in het bestemmingsplan gedeeltelijk aangemerkt als archeologisch waardevol gebied (arcering in afb. 2). De voorgenomen woningen bevinden zich buiten dit gearceerde vlak, alleen 3 bergingen en 7 tuinen in het meest zuidelijke puntje van het plan vallen gedeeltelijk binnen het als archeologisch waardevol aangemerkte gebied. Volgens de 'Archeologische waardenkaart Oegstgeest' geldt voor archeologische waardevol gebied dat bodemwerkzaamheden dieper dan 50 cm slechts met aanlegvergunning toelaatbaar zijn, tenzij het om een kleiner oppervlak gaat dan 25 m².

Voor de aanleg van de tuinen vormt de archeologische waarde geen belemmering, mits de grond niet dieper dan 50 cm wordt uitgegraven. De fundering van de bergingen komt onder deze dieptegrens, maar bedraagt een kleinere oppervlakte dan 25 m². Voor eventuele archeologische vondsten geldt een meldplicht.

Gelet op het voorgaande is het niet aannemelijk dat het onderhavige bouwplan mogelijk aanwezige archeologische resten zal verstoren. Vanuit archeologisch oogpunt is er dan ook geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het verzoek om afwijking van het vigerende uitwerkingsplan.

Verkeer & Groen

Het verzoek om vergunning voorziet in de mogelijkheid om te bouwen op grond die –onder andere- is bestemd voor 'Verkeersdoeleinden 1 en 2'. Er blijft voldoende ruimte over voor de aanleg van verkeersvoorzieningen.

Het bestemmingsvlak 'Verkeersdoeleinden 2' (midden) heeft de aanduiding dat er minimaal 42% (noord) respectievelijk 31% groen moet worden gerealiseerd.

Het noordelijke vlak krijgt in het plan geen groen karakter, maar de aanwezige groene driehoek wordt over de bestemming 'Verkeersdoeleinden 1' vergroot. In het middengebied vallen 2 woningen gedeeltelijk binnen de aanduiding en een trafohuisje, een woning en 8 bergingen geheel. Het trafohuisje kan om technische redenen niet op een andere plek worden gerealiseerd, waardoor de ruimte erachter vanaf de weg aan het zicht wordt onttrokken. Om een onveilige situatie te voorkomen wordt de ruimte erachter betrokken bij de tuin van de twee aangrenzende woningen (zie afb. 3). Op die manier krijgt het toch een groene invulling, het is alleen niet openbaar.



Afb. 3

De voorgevelrooilijn van de woningen is geprojecteerd in de bestemmingsgrens, waardoor het niet mogelijk is om parkeervakken op eigen terrein te realiseren. De hoofdreden voor deze positionering is de wens om de achtertuinen niet te klein te maken. Vanwege het talud naar de sloot is het gelijkvloerse oppervlak van de achtertuinen gering.

De parkeerplaatsen worden in het onderhavige bouwplan gerealiseerd aan de voorzijde van de te bouwen woningen, gedeeltelijk in de bestemming 'Verkeersdoeleinden 1' en gedeeltelijk in de bestemming 'Groen 1'.

Binnen de bestemming 'Groen 1' is de realisatie van parkeerplaatsen niet toegestaan, dus ook daarvoor moet worden afgeweken van het bestemmingsplan. De parkeerplaatsen beslaan de naar de weg gekeerde rand van dit driehoekige vlak. De parkeernorm van 1,6 parkeerplaatsen per woning wordt gehaald met de aanleg van 63 parkeerplaatsen. De groene driehoek wordt verschoven: tussen de woningen en het parkje komt alleen een voetpad, de toegangsweg wordt tweerichtingsverkeer (i.p.v. één rijstrook rondom het parkje).

Hierdoor is er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het verzoek om afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Het effect op de groenvoorziening is zeer beperkt en vormt daardoor geen bezwaar. De hoeveelheid groen neemt immers niet af, maar wordt verschoven.

Milieu

Vanuit milieu oogpunt is er geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het verzoek om afwijking van het vigerende bestemmingsplan. De onder 'Milieu' vallende onderdelen bodem, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid worden hieronder nader toegelicht.

Bodem

In een eerder stadium is er verkennend bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Omgevingsdienst West Holland heeft dit onderzoek getoetst en de bodem geschikt geacht voor het beoogde bouwplan. Tevens is de bodemkwaliteit geschikt bevonden voor het beoogde gebruik: wonen.

Geluid

Het geluidsonderzoek in het uitwerkingsplan gaat uit van de Meet- en meetvoorschrift 2006. Volgens de Invoeringswet geluidproductieplafonds artikel XI, lid 1. onder b. jo. lid 2. onder b. is het voor het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van een uitwerkingsplan met toepassing van Wabo art. 2.12 lid 1 onder a sub 3^o verplicht om te toetsen aan de Wet geluidhinder met het Meet- en meetvoorschrift 2012 als onderliggende regeling.

Naar aanleiding daarvan is aanvullend geluidsonderzoek uitgevoerd, zie bijgevoegde onderbouwing² en geluidberekeningen³. Uit dit onderzoek blijkt dat twee van de vijf woningen de grens van 48 dB overschrijden (zie afb. 4). Deze twee woningen passen ruim binnen de eerder voor het bestemmingsplan Rijnfront vastgestelde hogere waarden.

Luchtkwaliteit

Het bouwplan is vanuit milieuoogpunt niet ingrijpender dan het realiseren van de bestemmingen conform het geldende uitwerkingsplan. Uit de berekeningen in het uitwerkingsplan blijkt dat het plan aan de normen voldoet.

¹ *Verkennd bodemonderzoek*, Milieuadviesbureau IDDS, kenmerk 1202 E070/GGE/rap1- 3, d.d. 17 april 2012

² *Onderbouwing*, Royal HaskoningDHV, kenmerk BC1267-129/N00001/422095/Amst, d.d. 13 juni 2013

³ *Geluidberekeningen*, Royal HaskoningDHV, kenmerk BC1267-144/N00001/422095/Amst, d.d. 19 juli 2013



51 (51_51) = maximale geluidbelasting (geluidbelasting 1,5m hoogte_geluidbelasting 4.5m hoogte)

Externe veiligheid

In of nabij de onderhavige ontwikkelingslocatie lopen geen routes of (buis)leidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De uitvoering van het bestemmingsplan heeft dan ook geen gevolgen voor de hoogte van het GR. Een nadere afweging hoeft daarom niet te worden gemaakt.

In of nabij de onderhavige ontwikkelingslocatie zijn geen bedrijven gevestigd die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het Bevi vormt dus geen belemmering.

Flora & Fauna

Ten aanzien van flora en fauna kan worden aangenomen dat het onderhavige bouwplan niet meer invloed uit zal oefenen dan het realiseren van de mogelijkheden die het vigerende bestemmingsplan toelaat.

Gezien vanuit het oogpunt van flora en fauna is er daarom geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het verzoek om afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

Water

Het verzoek om afwijking van het bestemmingsplan heeft niet of nauwelijks invloed op de hoeveelheid aan te leggen oppervlaktewater of op de kwaliteit van dat oppervlaktewater: de hoeveelheid verhard oppervlak blijft per saldo gelijk aan het bestemmingsplan.

Vanuit dit beleidsaspect is er daarom geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het verzoek om afwijking van het vigerende bestemmingsplan.

Conclusie

Bezien vanuit de diverse relevante beleidsonderwerpen kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is derhalve geen bezwaar om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan '1^e uitwerkingsplan Rijnfront' en medewerking te verlenen aan het project en het verzoek nummer 672859 om vergunning voor de bouw van 5 woningen en 11 bergingen.

Oegstgeest,
23 juli 2013.

