



ZOETERMEER

Rokkeveenseweg 182

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING



Rho

—
**ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE**

Zoetermeer

Rokkeveenseweg 182

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

identificatie

projectnummer:
063700.18891.00

projectleider:
ir. R.A. Sips

auteur(s):
ing. M.Prins

planstatus

datum:
26-05-2014

status:
concept

Inhoud

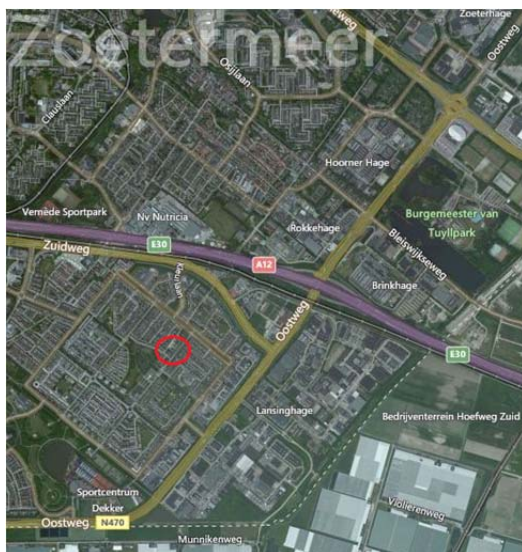
Hoofdstuk 1.	Inleiding	3
1.1.	Aanleiding en doel	3
1.2.	Ligging van projectgebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	3
1.4.	Planvorm afwijkingsbesluit	4
1.5.	Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2.	Ruimtelijke onderbouwing	1
2.1.	Huidige en nieuwe situatie	1
2.2.	Toetsing aan het beleid	2
2.3.	Toetsing aan omgevingsaspecten	2
2.4.	Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie	2
2.5.	Procedure	2
2.6.	Conclusies ruimtelijke onderbouwing	3
Bijlagen:		
Bijlage 1	Toetsing aan omgevingsaspecten	

1.1. Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens om op het perceel op het adres Rokkeveenseweg 182 een woonwagen en schuren te bouwen. Deze ontwikkeling is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. De woonwagen is te hoog en de woonwagen wordt te dicht op een andere woonwagen geplaatst. De gemeente wil middels een omgevingsvergunning meewerken aan de aanvraag, omdat dit niet op onoverkomelijke stedenbouwkundige bezwaren stuit. Hiertoe dient een ruimtelijke onderbouwing te worden opgesteld.

1.2. Ligging projectgebied

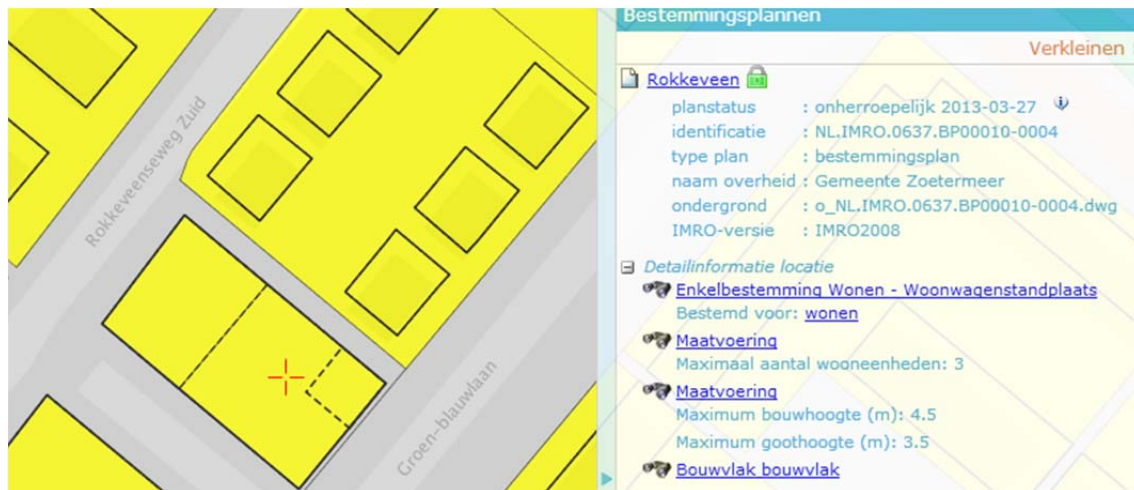
Het projectgebied ligt in het zuiden van Zoetermeer tussen de Rokkeveenseweg en de Groen-blauwlaan in. Het gebied is aangewezen als woonwagenstandplaats. In figuur 1.1. is de ligging van het projectgebied weergegeven.



Figuur 1.1 Ligging projectgebied

1.3. Geldend bestemmingsplan

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan Rokkeveen (vastgesteld 2 juli 2012, onherroepelijk op 27 maart 2013). In figuur 1.2 is een uitsnede van de plankaart van het vigerend bestemmingsplan opgenomen.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan

Het projectgebied heeft de bestemmingen Wonen – Woonwagenstandplaats met de aanduiding maximaal aantal wooneenheden 3. Ter plaatse zijn volgens het vigerende bestemmingsplan goot-, en bouwhoogten van 3,5 respectievelijk 4,5 m toegestaan (zie uitsnede).

Het gebruik ten behoeve van een woonwagenstandplaats is toegestaan op grond van artikel 25.1 van de bestemmingsplanvoorschriften.

Er zijn twee bouwregels waarmee de woonwagen in strijd is. Het gaat om een overschrijding van de maximale bouwhoogte van 4,5m, artikel 25.2.1, onder e en de afstand tussen 2 woonwagens moet minimaal 5m bedragen, artikel 25.2.1, onder h. Er kan alleen worden afgeweken met een uitgebreide procedure. Met gebruikmaking van artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan vergunning worden verleend voor de activiteit afwijking van het bestemmingsplan.

1.4. Planvorm afwijkingsbesluit

Via de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van het bestemmingsplan is het mogelijk om af te wijken van het planologische regime. Voorwaarde voor verlening van de vergunning is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat deze ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening.

1.5. Leeswijzer

De ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 is de ruimtelijke onderbouwing opgenomen. Deze bestaat uit een beschrijving van de huidige en toekomstige situatie, de toetsing aan beleid en omgevingsaspecten en de beschrijving van de economische uitvoerbaarheid en de procedure. Ten slotte zijn de conclusies van de ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2.1. Huidige en nieuwe situatie

Huidige situatie

Het projectgebied is gelegen in het zuiden van Zoetermeer tussen de Rokkeveenseweg en de Groenblauwlaan. De locatie is gelegen op een woonwagenstandplaats. De locatie betreft de noordoostelijke hoek van de woonwagenstandplaats. Zie figuur 2.1



Figuur 2.1 Woonwagenstandplaats met globale ligging plangebied

Toekomstige situatie

De beoogde woonwagen heeft een bouwhoogte van 5.30m, een goothoogte van 3,5 meter en een oppervlakte van 15.00m bij 5.20m . Samen met de uitbouw aan de voorzijde van 2.00m bij 3.00m heeft de woonwagen een totale oppervlakte van 84 m².

Er zijn 4 schuren beoogd met oppervlaktes van 16m² (5.32m bij 3m), van 9,6 m² (3,19m bij 3m); van 10,4 m² (2,27m bij 4,59m) en een oppervlakte van 21,9 m² (23,17m bij 6,92m), in totaal een oppervlakte van ongeveer 58 m². De schuren hebben allen een hoogte van 2,62 meter. De oppervlakte van de standplaats van de aanvrager is 373 m² (19m bij 23m - 8m bij 8m).

Stedenbouw

De overschrijding van het bestemmingsplan betreft de maximale bouwhoogte met een overschrijding van 80 cm. Wanneer de marge van 10% erbij gerekend wordt (algemene afwijking conform vigerende bestemmingsplan), bedraagt de overschrijding slechts 45 cm.

Gezien de locatie, in het midden van de woonwagenlocatie, heeft deze beperkte overschrijding geen onoverkoombare stedenbouwkundige bezwaren. Dit geldt ook voor de afstand tussen de 2 woonwagens. Deze dient 5 meter te bedragen, maar is minder. De stedenbouwkundige van de gemeente Zoetermeer is akkoord met de ontwikkeling.

2.2. Toetsing aan het beleid

Na het intrekken van de woonwagenwet in 1999 door het Rijk, maken de woonwagenlocaties onderdeel uit van het reguliere huisvestingsbeleid van de gemeente Zoetermeer. De gemeente daarnaast voert sinds 2007 (raadsbesluit) een normalisatiebeleid. Onder normalisatie wordt in dit verband verstaan dat de standplaatsen voor woonwagens zodanig zijn ingericht dat ze voldoen aan de huidige eisen van (brand)veiligheid en leefbaarheid. Toetsing aan het beleid heeft reeds plaatsgevonden bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan. De functie wonen blijft onveranderd. De woning past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente en past hiermee binnen het gemeentelijk beleid. Geconcludeerd wordt dat het beleid het verlenen van een omgevingsvergunning niet in de weg staat.

2.3. Toetsing aan omgevingsaspecten

Om te kijken of de ontwikkeling op deze locatie uitvoerbaar is, is deze getoetst aan de sectorale wetgeving op het gebied van omgevingsaspecten (zie bijlage 1). Los van de sectorale wetgeving is het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' van belang. De toetsing aan de relevante aspecten is tevens opgenomen in bijlage 1. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling vanuit de sectorale wet- en regelgeving en vanuit de goede ruimtelijke ordening inpasbaar is op de locatie.

2.4. Economische uitvoerbaarheid en grondexploitatie

Het project is een particulier initiatief. De uitvoeringskosten betreffen de bouw van een woonwagen en schuren. De financiering hiervoor wordt gedragen door initiatiefnemer. Hiervoor zijn voldoende middelen beschikbaar. Het opstellen van een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

2.5. Procedure

Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan wordt de uitgebreide procedure uit de Wabo gevolgd. De procedure hiervoor is opgenomen in artikel 3.12 van de Wabo. Binnen zes maanden na ontvangst van de aanvraag moet het college van burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van de vergunning. Tijdens deze periode moet de aanvraag zes weken ter inzage worden gelegd voor zienswijzen van eenieder en moet de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen hebben afgegeven. Na de bekendmaking van het besluit kan door belanghebbenden die een zienswijze hebben ingediend beroep worden ingesteld bij de rechter.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid van het project wordt door de resultaten uit de wettelijke procedure voldoende gewaarborgd.

2.6. Conclusies ruimtelijke onderbouwing

De realisatie de woonwagons past binnen het beleid. De strijdigheid met het bestemmingsplan (bouwhoogte) is stedenbouwkundig aanvaardbaar. Het project is economisch uitvoerbaar en het kostenverhaal is afgedekt. Het gemeentebestuur heeft de ruimtelijke relevante belangen in de omgeving betrokken in haar afweging. Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat het project voldoet aan sectorale wet- en regelgeving en de eis van een goede ruimtelijke ordening.



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Bijlagen

Bijlage 1 Toetsing aan omgevingsaspecten

	aspect	kader	beoordelingsaspect	toelichting noodzaak/aandachtpunten
1.	bodemkwaliteit	Besluit bodemkwaliteit	Bodemkwaliteit dient voldoende te zijn voor beoogde functie. Functie mag geen bedreiging vormen voor bodemkwaliteit.	Er is geen sprake van functiewijziging. Nader onderzoek naar de bodemkwaliteit is niet noodzakelijk.
2.	archeologie	archeologische beleidskaart	De ontwikkeling mag niet leiden tot aantasting van archeologische waarden.	
3.	water	watertoets	Heeft de ontwikkeling effect op de waterhuishouding?	Dit aspect is afgewogen bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan. De aanpassing betreft de bouwhoogte en situering van de woonwag. De ontwikkeling zal niet leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding.
4.	relatie met omliggende (bedrijfs)functies	bedrijfs-/milieuzonering	Zijn er bedrijfsfuncties in de omgeving aanwezig/mogelijk? Zijn in de nabijheid gevoelige bestemmingen gelegen?	Dit aspect is afgewogen bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan. De verhoging van de bouwhoogte en de veranderde situering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zullen niet leiden tot beperkingen van omliggende functies.
5.	wegverkeerslawaa	Wet geluid-hinder	Is geluidsbelasting minder dan 48 dB?	Dit aspect is afgewogen bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan. De verhoging van de bouwhoogte en de veranderde situering ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan heeft op dit aspect geen invloed.
6.	verkeer	CROW	De ontwikkeling mag niet leiden tot ontwrichting van het verkeerssysteem.	De ontwikkelingen die dit bestemmingsplan mogelijk maakt ten opzichte van de vigerende regeling leidt niet tot een toename in verkeerbewegingen.
7.	parkeren	CROW/ gemeentelijke normen	Er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheden.	Er ontstaat geen extra parkeerbehoefte door de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt.
8.	externe veiligheid	Bevi-inrichtingen	Wordt voldaan aan normen plaatsgebonden risico en groepsrisico?	Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is dit aspect afgewogen. Het planvoornemen heeft geen invloed op dit aspect.
9.	luchtkwaliteit	Wet luchtkwaliteit	Wordt voldaan aan de genoemde grenswaarden in de Wet luchtkwaliteit?	Bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan is dit aspect afgewogen. Het planvoornemen heeft geen invloed op dit aspect.
10.	ecologie	Natuurbeschermingswet 1998	Is er sprake van significant negatieve effecten?	Deze aspecten zijn afgewogen bij het opstellen van het vigerende bestemmingsplan. De aanpassing ten opzichte van de vigerende regeling heeft geen invloed op de Natuurbeschermingswet 1998 of de Flora- en faunawet.
		Flora- en faunawet	Is er sprake van aantasting, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfsplaatsen?	
11.	kabels en leidingen	Telecomunicatiewet	Zijn er planologisch relevante leidingen en hoogspanningslijnen in de directe omgeving aanwezig?	In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.