

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

fax 076 – 5213812

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Halderberge

Ruimtelijke onderbouwing bij
een omgevingsvergunning

“Bouwplan Klaproos 7 te
Hoeven”

Projectnummer: 140843

Datum: november 2014

Gemeente Halderberge

Ruimtelijke onderbouwing bij
een omgevingsvergunning

“Bouwplan Klaproos 7 te
Hoeven”

Inhoud

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Besluitgebied
id.nr. : NL.IMRO.1655.AWF0015-C001
d.d. : 03-11-2014

Status: vastgesteld

Ruimtelijke onderbouwing

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Leeswijzer	3
2	PROJECTGEBIED EN PLANBESCHRIJVING	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Huidig gebruik plangebied	5
2.3	Gewenste situatie	5
3	BELEID	7
3.1	Algemeen	7
3.2	Vigerend bestemmingsplan	7
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	8
5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	9
6	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	11
6.1	Inleiding	11
6.2	Procedure	11
7	SAMENVATTING EN EINDCONCLUSIE	13



Luchtfoto van Hoeven met het plangebied 'Opperstraat' en uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Opperstraat' met aanduiding projectgebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aannemersbedrijf Van Agtmaal BV realiseert de woningen in de nieuwbouwwijk 'Opperstraat' te Hoeven.

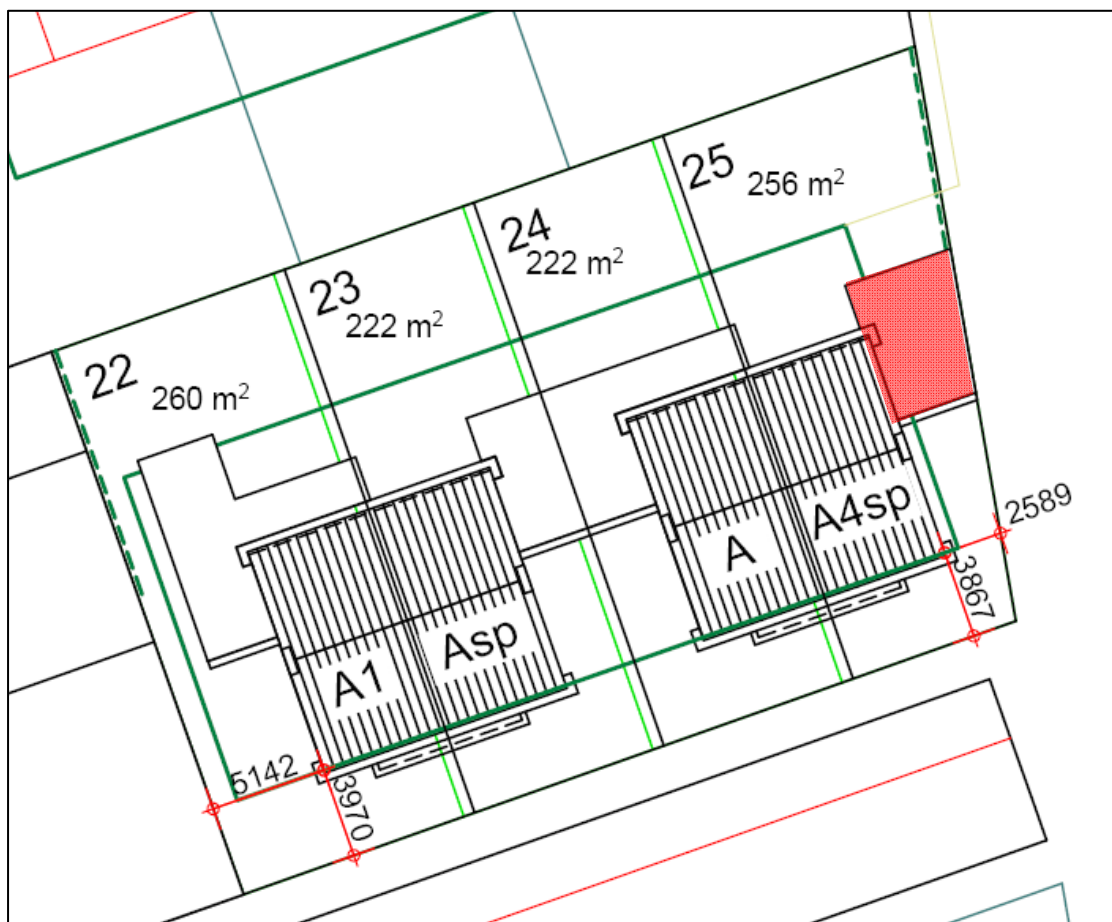
Ter plaatse van het bouwkegel 25 (Klaproos 7) wil de betreffende eigenaar van het perceel de mogelijkheid hebben om de reeds vergunde garage te vergroten zodat deze op de perceelsgrens komt te staan. Dit heeft echter tot gevolg dat er niet voldaan kan worden aan de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan 'Opperstraat', die gelden voor aan- en bijgebouwen. In paragraaf 3.2 van onderhavige onderbouwing wordt de strijdigheid concreter omschreven.

Om de gewenste ontwikkeling toch mogelijk te maken is het noodzakelijk om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. In het kader van deze afwijking is ten behoeve van de omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk waarin omschreven wordt op welke wijze de situatie gewijzigd wordt en waarom dit passend is binnen het vigerend beleid (met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan) en de omgeving. Dit zogenaamde 'projectafwijkingbesluit' doorloopt een separate procedure op basis van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

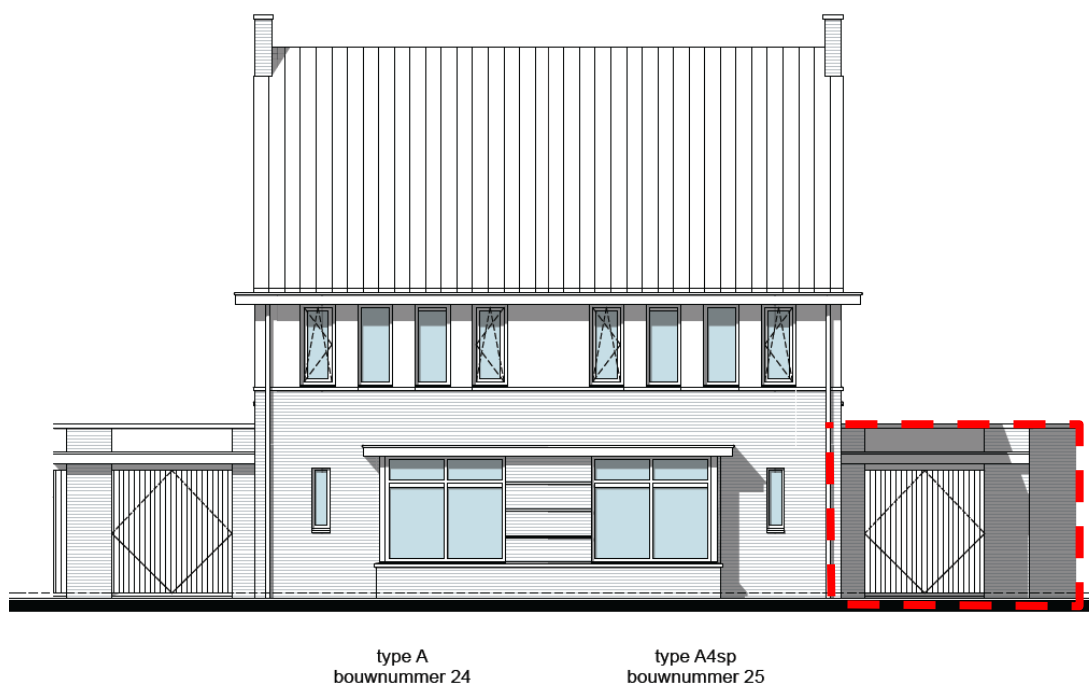
Onderhavige rapportage betreft de hierboven omschreven noodzakelijke ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het te doorlopen projectafwijkingbesluit.

1.2 Leeswijzer

Het hierop volgende hoofdstuk geeft een omschrijving van het projectgebied in de bestaande situatie en gaat tevens in op de gewenste ontwikkeling. Een toetsing aan het beleid (vigerend bestemmingsplan) is opgenomen in hoofdstuk 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de planologisch relevante (milieu)aspecten. De economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke uitvoerbaarheid worden behandeld in de hoofdstukken 5 en 6. In het laatste hoofdstuk is een samenvatting en een eindconclusie opgenomen.



Het bouwkvael met de gewenste positie en omvang van de nieuwe garage in rood weergegeven



Vooraanzicht te bouwen woningen op de bouwkvaelen 24 en 25 met in het rood de betreffende garage omkadert

2 PROJECTGEBIED EN PLANBESCHRIJVING

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de bestaande situatie en de gewenste situatie.

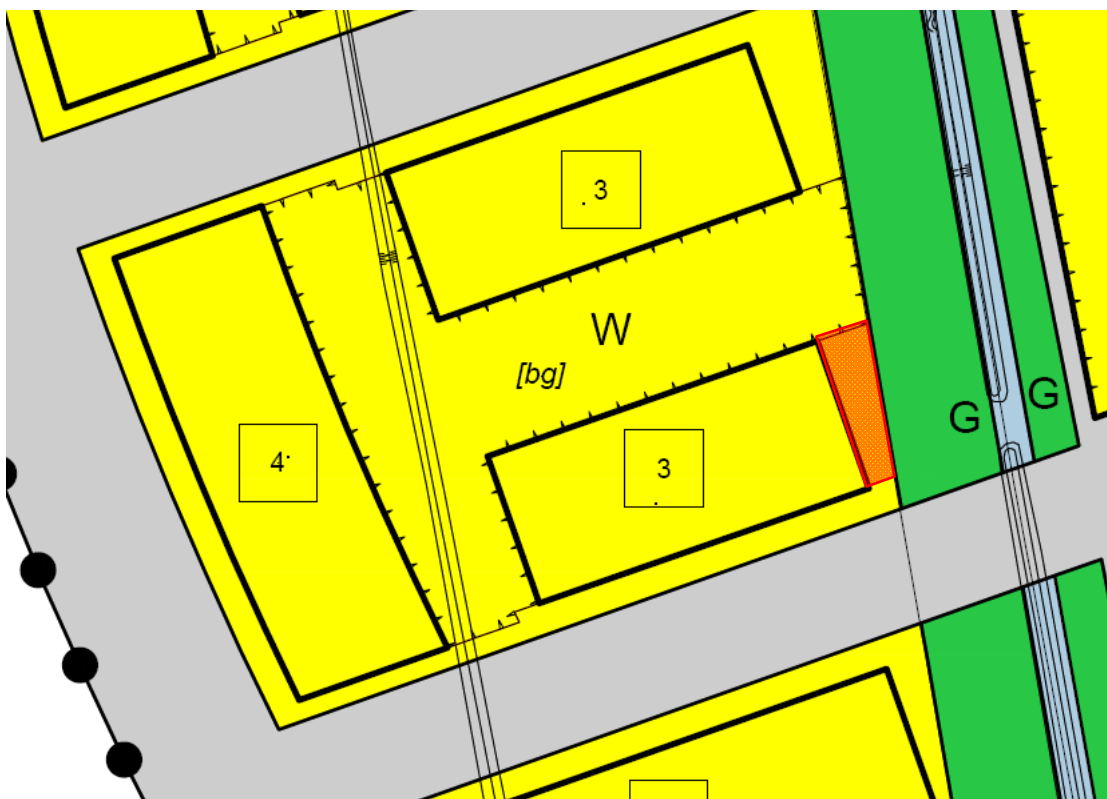
2.2 Huidig gebruik plangebied

Het projectgebied is gelegen ten zuiden van de kern Hoeven, op de overgang van de kern naar het omliggende buitengebied. Het plangebied maakt deel uit van de grote uitbreidingswijk 'Opperstraat', welke in totaal 130 woningen omvat. Deze uitbreidingswijk wordt globaal begrensd door de bestaande kern van Hoeven, de Bovenstraat en de verbindingsweg Bovendonksestraat. De uitbreidingswijk bestaat uit een groot aantal, hoofdzakelijk noord-zuid gerichte, bouwstroken. Het onderhavige plangebied is gelegen in het noordelijk deel van de uitbreidingswijk en omvat een hoekperceel van één van de oost-west gerichte bouwstroken welke gelegen is aan de nieuwe straat Klaproos. De uitbreidingswijk is op dit moment in aanbouw, een gedeelte van de grenzen is gelegen op gronden die thans in agrarisch gebied zijn gelegen.

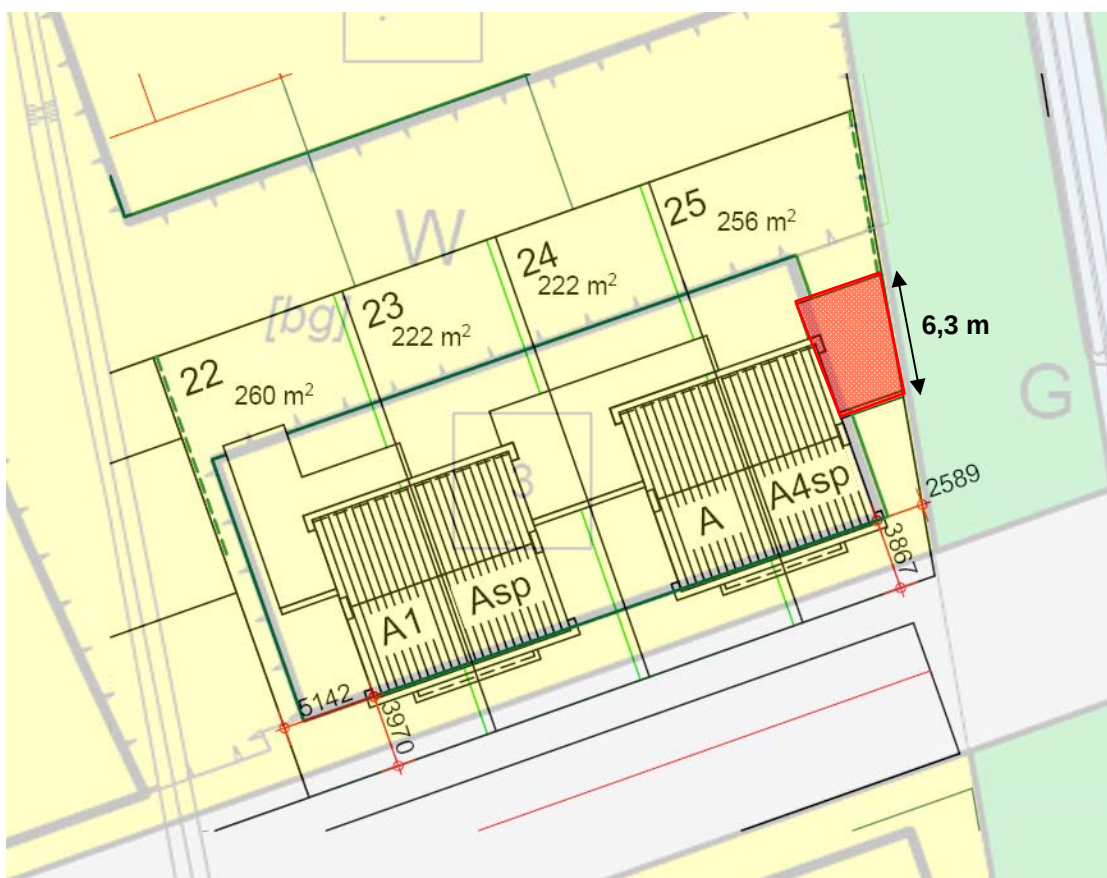
2.3 Gewenste situatie

Om meer ruimte te creëren voor de uitrit voor bouwkaavel 25 is besloten om het gehele blok van de vier woningen op bouwkaavel 22 t/m 25 0,5 meter te verplaatsen naar het westen (binnen de grenzen van het vigerend bouwvlak op basis van het bestemmingsplan). Hierdoor wordt de toegankelijkheid van de garage op het kavel verbeterd. Dit heeft echter ook tot gevolg dat er meer ruimte ontstaat aan de oostzijde van de nieuw te bouwen woning. De eigenaar van dit bouwkaavel wenst deze extra ruimte te benutten door de (reeds vergunde) garage met een 0,5 meter te verbreden (in totaal een toevoeging van 3 m²) zodat deze tegen de oostelijke erfgrans gepositioneerd wordt.

De gemeente Halderberge heeft geen bezwaar tegen de uitbreiding van de garage aangezien de garage ondergeschikt blijft aan het hoofdgebouw. Daarnaast is de betreffende erfgrans waarop de garage komt te staan niet een grens tussen twee woonpercelen. Van overlast voor burens is derhalve geen sprake. De erfgrans is gelegen aan het openbare gebied welke ingericht wordt als een groenvoorziening met diverse bosschages waar een wandelpad doorheen meandert. Voor het zicht vanuit het wandelpad op de garage en de verdere beleving van de openbare ruimte maakt het nauwelijks verschil of de betreffende garage een 0,5 meter dichterbij gesitueerd wordt. Vanuit esthetisch oogpunt zijn er derhalve geen bezwaren om de garage te vergroten. Daarnaast is het noemenswaardig dat in het geval de garage niet vergroot wordt, er een over een lengte van circa 6,3 meter een reststrook van 0,5 meter breed ontstaat. Een dergelijke strook is niet alleen vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk, maar is ook nog eens erg onpraktisch voor de betreffende bewoner.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Opperstraat, Hoeven'



Vergelijk bouwplan met verbeelding vigerend bestemmingsplan (blauwe lijn is het bouwvlak)

3 BELEID

3.1 Algemeen

Zoals reeds gesteld betreft onderhavig project niet meer dan het vergroten van een reeds vergunde garage met 0,5 meter. Het project is daarmee van dermate beperkte omvang dat er geen sprake is van een ruimtelijke impact. Op basis hiervan, in combinatie met het feit dat het projectgebied gelegen is binnen bestaand stedelijk gebied, wordt een uitgebreide beleidstoetsing aan het rijksbeleid en het provinciale beleid niet noodzakelijk geacht.

Om deze zelfde reden wordt een uitgebreide toetsing aan het gemeentelijk beleid eveneens niet noodzakelijk geacht. Wel wordt in de hierop volgende paragraaf een toetsing opgenomen aan het vigerend bestemmingsplan zodat duidelijk wordt op welk punt onderhavig project strijdig is.

3.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt thans het bestemmingsplan 'Opperstraat'. Het bestemmingsplan Opperstraat is vastgesteld op 24 februari 2011 door de gemeenteraad van Halderberge. Ter plaatse van het plangebied vigeert de bestemming 'Wonen'. Ten aanzien van het bouwen is één bouwstrook gelegd over alle bouwpercelen. Voor aan- en bijgebouwen is in artikel 6.2.2 vastgelegd dat deze gerealiseerd dienen te worden in het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen'. Tevens is gesteld dat voor aan- en bijgebouwen geldt dat de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 2 meter dient te bedragen. Ook mag de diepte van aangebouwde bijgebouwen niet meer bedragen dan 6 meter.

De betreffende garage voldoet niet aan de bovengenoemde regels aangezien deze buiten de aanduiding 'bijgebouwen' en op de perceelsgrens gepositioneerd wordt. Tevens is de garage dieper dan het gestelde maximum van 6 meter.

Om de juridische basis te verkrijgen voor de betreffende garage in de nieuwe vorm dient derhalve een projectafwijkingbesluit genomen te worden.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

Met betrekking tot een ruimtelijk plan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van de uitbreidingswijk 'Opperstraat', waarvan het onderhavige bouwplan deel uit maakt, heeft reeds een verantwoording (al dan niet met een extern onderzoek) plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten, te weten:

- bodem;
- akoestiek wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- flora en fauna;
- water;
- archeologie;
- cultuurhistorie;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen.

In het kader van onderhavig project is opnieuw de afweging gemaakt of er vanuit de bovengenoemde (milieu)aspecten nog mogelijke belemmeringen zouden kunnen ontstaan. Uitkomst van deze afweging is dat het in onderhavig geval (slechts) gaat om de vergroting van een reeds vergunde garage met circa 3 m². Een dergelijke ontwikkeling is van dermate beperkte omvang dat deze geen invloed heeft op de bovengenoemde (milieu)aspecten ter plaatse en op basis hiervan kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van deze aspecten.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien een plan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. In het kader van onderhavig plan geldt geen exploitatieplicht aangezien onderhavig plan geen ontwikkeling betreft welke genoemd is in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

6 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

Wettelijk kader

In artikel 3.10 Wabo is bepaald dat op de voorbereiding van een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is. In afdeling 3.4 Awb is bepaald dat het ontwerp van de omgevingsvergunning gedurende 6 weken ter visie zal liggen. Tijdens deze periode kan een ieder schriftelijk of mondeling zienswijzen kenbaar maken aan burgemeester en wethouders omtrent hun voornemen om medewerking te verlenen aan de onderhavige omgevingsvergunning.

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 6.18 Bor (Besluit omgevingsrecht) dient bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, waterschappen en met Rijks- en provinciale diensten etc.

6.2 Procedure

Vooroverleg

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt ter overleg opgestuurd naar de overleginstanties waaronder de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap Brabantse Delta.

Vanuit beide instanties is aangegeven dat er geen opmerkingen zijn op de rapportage en derhalve kan de onderbouwing vrijgegeven worden voor publicatie.

Tervisielegging

Onderhavige omgevingsvergunning heeft als ontwerp met ingang van 28 augustus 2014 voor de duur van zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Vaststelling

Op 23 oktober 2014 is onderhavige omgevingsvergunning verleend.

7 SAMENVATTING EN EINDCONCLUSIE

Onderhavig project betreft de uitbreiding van een reeds vergunde garage met een oppervlakte van circa 3 m². De gemeente Halderberge heeft geoordeeld dat de uitbreiding van de garage uit esthetisch oogpunt geen bezwaren oproept en er tevens geen sprake is van een mogelijke aantasting van het woongenot van burens.

Op basis van het feit dat het hier om een kleinschalige ontwikkeling gaat binnen het bestaand stedelijk gebied is geconcludeerd dat er ten aanzien van het beleid (met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan) en de planologisch relevante (milieu)aspecten geen belemmeringen zijn.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig project planologisch te verantwoorden is.

