

Ruimtelijke onderbouwing

Bouwen van 5 twee onder 1 kapwoningen,
Slootland 2 tot en met 12 te Oldemarkt.

Strijdigheid bestemmingsplan "Oldemarkt"

Op grond van artikel 2.1, eerste lid onderdeel c van de Wabo is het verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan.

De omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 2.12 lid 1, onder a, punt 3 van de Wabo slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

De gegevens en bescheiden behorende bij de aanvraag omgevingsvergunning zijn getoetst aan het ter plaatse geldend bestemmingsplan "Oldemarkt". De gronden zijn voorzien van de bestemming "Wonen-3".

De aanvraag is in strijd met de onderstaande artikelen van het bestemmingsplan:

- Artikel 20.2.2., lid b: hoofdgebouwen worden op een afstand van minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens gebouwd. De woningen worden er aan 1 zijde in de perceelgrens gebouwd.
- Artikel 20.2., lid c: per bouwvlak is het aantal bestaande legale woningen toegestaan. Er zijn geen bestaande woningen aanwezig.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan dient er door middel van een projectafwijking afgeweken te worden van het bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan "Oldemarkt" is opgenomen dat maximaal het aantal bestaande woningen is toegestaan. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is uitgegaan van de in 2009 verleende vergunning, maar daarbij is niet gekeken of deze al geheel was uitgevoerd. Doordat de woningen nog niet zijn gebouwd en de vergunning uit 2009 van tafel is, is nu geen sprake meer van bestaande woningen. Om de woningen toch mogelijk te maken is een projectafwijking noodzakelijk.

Als gekeken wordt naar de situering van de bouwvlakken, dan kan je opmaken dat er gerekend wordt op de bouw van twee onder 1 kapwoningen. Voor de bouw van twee onder 1 kapwoningen is het niet mogelijk om drie meter uit de erfgrens te blijven. Als initiatiefnemer wel zou voldoen aan de afstand tot de perceelgrens, is het gevolg dat er buiten het bouwvlak gebouwd gaat worden. Voor de afstand tot de perceelgrens kan afgeweken worden middels een kleine buitenplanse afwijking (reguliere procedure). De projectafwijking wordt gevolgd voor de toename van het aantal woningen.

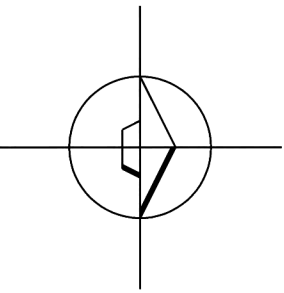
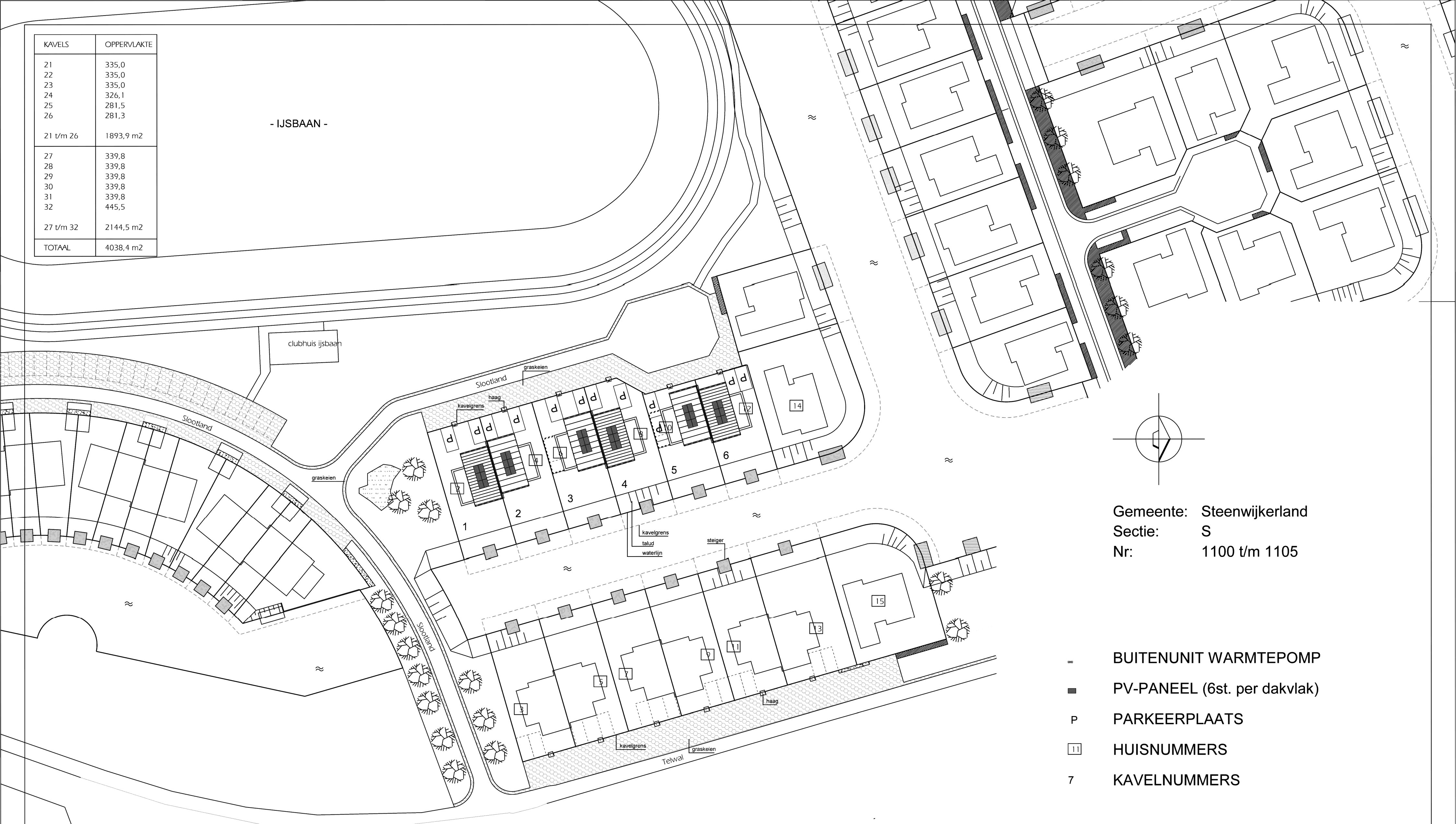
De stedenbouwkundige is van mening dat het bouwplan passend is binnen de stedenbouwkundige opzet van het bestemmingsplan. De plannen sluiten aan bij de in 2009 verleende vergunning, zowel qua stedenbouwkundige opzet als vormgeving van de woning.

Zoals eerder is aangegeven kan er uitsluitend door middel van een projectafwijking medewerking worden verleend aan het plan. Ingevolge artikel 2.12, onder a, punt 3 van de Wabo kan deze slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

In deze is sprake van een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de activiteit "het gebruik van gronden en bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan kan dan ook worden verleend".

KAVELS	OPPERVLAKTE
21	335,0
22	335,0
23	335,0
24	326,1
25	281,5
26	281,3
21 t/m 26	1893,9 m2
27	339,8
28	339,8
29	339,8
30	339,8
31	339,8
32	445,5
27 t/m 32	2144,5 m2
TOTAAL	4038,4 m2

- IJSBAAN -



Gemeente: Steenwijkerland
Sectie: S
Nr: 1100 t/m 1105

- BUITENUNIT WARMTEPOMP
- PV-PANEEL (6st. per dakvlak)
- P PARKEERPLAATS
- 11 HUISNUMMERS
- 7 KAVELNUMMERS



VAN WIJNGAARDEN
& DE VRIES
BOUWKUNDIGEN

werk: 12 2-onder-1 kap woningen, Slootland/Telwal "Het Mallegat" te Oldemarkt

opdrachtgever: [move] development
Molenstraat 109-B, 4201CW Gorinchem

onderdeel: Bestektekening situatie kavelnummers 1 t/m 6

Albert Verweystraat 18 | 4207 RE Gorinchem
Tel. | Tel.

schaal	gewijzigd
1:500	A
	B
datum	C
17-03-2020	D
getekend	E
GvW	F
MdV	G
werk no.	blad no.

