

Ruimtelijke onderbouwing planologische afwijking

Olonummer: 8308973
Datum: 17-06-2024
Adviseur: [REDACTED]

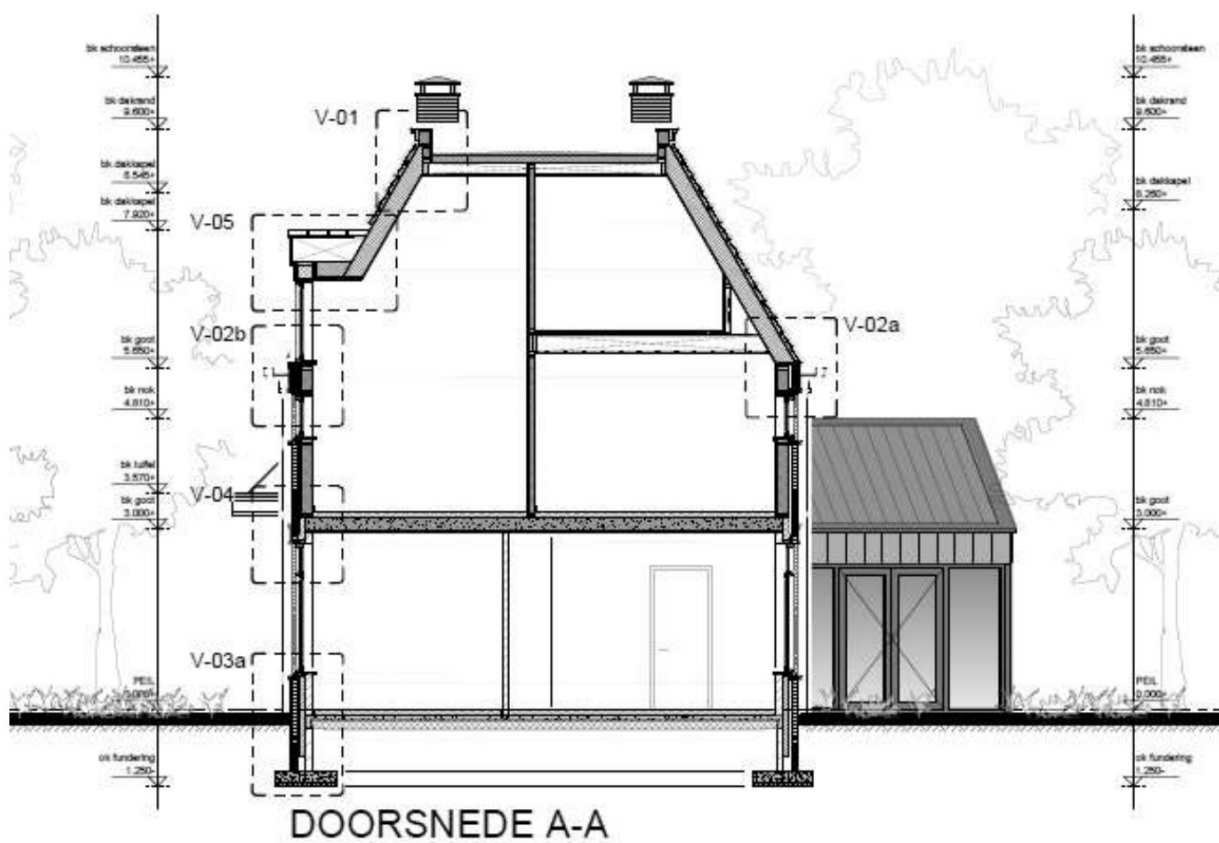
Locatie:

Plaatselijk bekend: Landgoedallee 32, 8332 MC Steenwijk
Kadastraal bekend: gemeente Steenwijk, sectie G, nummer 2089

Omschrijving van het project:

Het project bestaat uit het bouwen van een woning met een aangebouwde garage/berging op het adres Landgoedallee 10 in Steenwijk. De garage/berging is vergunningsvrij op grond van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht en maakt geen onderdeel uit van de vergunning. Deze woning ligt binnen de nog in ontwikkeling zijnde woonwijk Eeserwold. Het bouwen van een woning met een berging op dit perceel is bij recht toegestaan. De woning wordt conform het Beelkdwaliteitsplan Eeserwold gebouwd in een neoclassicistische stijl en krijgt een schildkap die wordt afgetopt met een plat dak (zie onderstaande afbeelding).





Geldend planologisch regime:

Het perceel Landgoedallee 32 in Steenwijk is gelegen in de Beheersverordening Eeserwold (vastgesteld 12 december 2015). Het plan is getoetst aan de bovengenoemde beheersverordening. Op de locatie waar de woning wordt gebouwd is volgens artikel 3 voorzien van de bestemming "Woondoeleinden -1". Op deze bestemming is tevens het bepaalde in artikel 18 "Algemene regels" van toepassing. Geconcludeerd is dat het bouwplan voldoet aan de regels van de beheersverordening, met uitzondering van één punt. In artikel 3.2. lid 1 sub d is het volgende bepaald: de dakhelling mag niet meer en niet minder bedragen dan op de plankaart is aangegeven. Op de plankaart is aangegeven dat de dakhelling niet meer dan 60 graden mag bedragen en niet minder dan 25 graden. Het dak van het hoofdgebouw wordt op circa 9,6 meter afgetopt tot een plat dak. Hiermee wordt niet voldaan aan de bepaling dat de dakhelling tussen 25 graden en 60 graden moet zijn. Dit betekent dat de woning in strijd is met de ter plaatse geldende beheersverordening.

Artikel 2.10 Wabo

Omdat het project in strijd is met het bestemmingsplan/beheersverordening geldt in gevolge artikel 2.10, tweede lid van de Wabo dat de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit "het bouwen van een bouwwerk" van rechtswege tevens aangemerkt wordt als een aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit "het gebruiken van gronden en bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan/de beheersverordening" als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wabo.

Om medewerking te kunnen verlenen aan het gewenste project zal er afgeweken moeten worden van het geldende bestemmingsplan. Er is onderzocht of dit tot de mogelijkheden behoort.

Omdat afwijking door middel van een binnenplanse afwijking of met toepassing van de afwijkingsmogelijkheden op grond van artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht niet mogelijk is, is een planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° noodzakelijk. Hierin is bepaald dat de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Ten behoeve van het bouwplan is de onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Ruimtelijke ontwikkeling en motivering

Het voornemen voorziet in het realiseren van classicistische woning met een schildkap en een afgeknot dak met een aangebouwde garage/berging. Het is een nieuwbouw woning op het Landgoed de Woldberg. De woning bestaat uit een woning van één bouwlaag met een kap. De verdieping bevindt zich onder het schilddak. De woning heeft een bouwhoogte van 9,6 meter. De schildkap waaronder zich de verdieping bevindt wordt afgetopt met een plat dak. Het platte dak wordt voorzien van zonnepanelen.

Architectonisch gezien was de opgave om een 2-laagse classicistische woning te ontwerpen waarbij de stijlkenmerken van de classicistische stijl worden gewaarborgd. Bij deze stijl worden doorgaans daken in de vorm van een schildkap toegepast, met een steile dakhelling van maximaal 60 graden. De woning heeft een normale oppervlakte. Op grond van de beheersverordening is een woning van één bouwlaag met een kap toegestaan. Wanneer de kap volledig zou worden uitgevoerd met een schilddak van 60 graden, ontstaat een woning met een onevenwichtige verhouding tussen de gevels en de kap. Het dakvlak wordt dan namelijk bijna 2 keer zo hoog. Deze verhoudingen sluiten niet aan bij de vereiste classicistische stijl. Door toepassen van een flauwere dakhelling gaat de classicistische stijl ook verloren. In dat geval moeten ook, om de benodigde ruimte op de verdieping te kunnen realiseren, dakkapellen met een dusdanige breedte toegepast te worden (om te voldoen aan de

Bouwbesluit regels voor verblijfsruimtes) dat ook in dat opzicht afbreuk wordt gedaan aan de classicistische stijl.

Het toepassen van een afgeknotte schildkap biedt in dit geval de ideale oplossing. De karakteristieken van de classicistische stijl blijven gewaarborgd in zowel verhoudingen tussen gevel en dakvlak als in de verbijzonderingen met de compacte dakkapellen. Daarnaast blijft het aanzicht overeind. Door de vormgeving wordt er vanaf de straat gezien een pannendak ervaren en geen plat dak.

Tevens sluit het ontworpen plan ook goed aan op de directe omgeving. In het zelfde plangebied zijn er namelijk al woningen gerealiseerd met een afgetopte schildkap. Hierdoor is het plan zowel stedenbouwkundig als architectonisch passend in de omgeving.



Reeds gerealiseerde woning aan de Landgoed allee op plan Landgoed de Woldberg

Beleidskaders

Rijksbeleid, Provinciaal Beleid en Gemeentelijk beleid

De afwijking van de beheersverordening heeft alleen betrekking op een kleinere dakhelling voor een deel van het hoofdgebouw. Deze afwijking heeft geen invloed op of gevolgen voor het geldende rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid op gebied van woningbouw. De woning zelf wordt immers gebouwd binnen een bestaand (in ontwikkeling zijnd) woongebied dat is getoetst aan en is toegestaan op grond van al deze beleidsregels. Het afwijken van de dakhelling heeft geen invloed op dit bestaande beleid.

Bedrijven- en milieuzonering

De afwijking van de beheersverordening heeft alleen betrekking op de dakhelling van een gedeelte van het dak van de woning. De woning (woonfunctie) is toegestaan op grond van de beheersverordening. Bij de opstelling van het Bestemmingsplan Eeserwold en de juridische opvolger daarvan, de beheersverordening Eeserwold, zijn deze aspecten onderzocht en zijn eventuele effecten al verwerkt in de regels. Bij het wijzigen van de dakhelling zijn aspecten als bedrijven- en milieuzonering dan ook niet aan de orde.

Wonen

Ladder van duurzame verstedelijking/woningbehoefte/woonvisie

Het oorspronkelijke bestemmingsplan voor de ontwikkeling van het woongebied Eeserwold is in 2005 vastgesteld. Sinds december 2015 geldt de beheersverordening Eeserwold. Sinds 2005 is de locatie waar de woning wordt gebouwd al bestemd voor woningbouw. Het wijzigen van de dakhelling van een deel van de kap van de woning is niet van invloed op de ontwikkeling van woningen, het woningbeleid van de gemeente of de woningbehoefte. Het plan hoeft niet te worden aan de ladder van duurzame verstedelijking en is niet in strijd met het gemeentelijk woonbeleid.

Duurzaamheid en energie

De woning wordt gasloos gebouwd, voldoet aan de gestelde isolatiewaarden en wordt voorzien van zonnepanelen voor de opwekking van energie. Door het toepassen van een afgetopt schilddak geeft het zo ontstane platte dak de mogelijkheid om zonnepanelen te plaatsen, zonder dat ze in het zicht komen, terwijl ze wel een hoogwaardig rendement opleveren. Het meewerken aan het afgetopte dak levert daarmee een positieve bijdrage aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente en het ontwikkelen van Eeserwold als een duurzaam woongebied.

Archeologie/Bodem

Deze aspecten zijn niet aan de orde bij dit bouwplan, omdat de afwijking van het bestemmingsplan geen betrekking heeft op onderdelen van de woning die de grond raken.

Cultuurhistorie en landschap

Eeserwold is een woonwijk in ontwikkeling. Het projectgebied zelf kent, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart Overijssel, geen bijzondere cultuurhistorische waarden. In de directe nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen rijks- of gemeentelijke monumenten. Het project heeft geen negatieve invloed op cultuurhistorische waarden.

Ecologie en natuurbescherming

Het project betreft het afwijken van de dakhelling bij een nieuw te bouwen woning. Dit is niet van invloed op de natuurwaarden van het gebied.

Externe veiligheid

De woning mag uit oogpunt van extreme veiligheid op deze locatie worden gebouwd. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde afwijking.

Geluid

De woning mag uit oogpunt van geluid op deze locatie worden gebouwd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de beoogde afwijking.

Kabels en leidingen

Deze aspecten zijn niet aan de orde bij dit bouwplan, omdat de afwijking van het bestemmingsplan geen betrekking heeft op onderdelen van de woning die de grond raken.

Luchtkwaliteit

Dit aspect niet aan de orde bij dit bouwplan, omdat de woning en het daarbij behorende gebruik op grond van de beheesverordening zijn toegestaan en de afwijking alleen de dakvorm betreft.

Verkeer

Dit aspect niet aan de orde bij dit bouwplan, omdat de woning en het daarbij behorende gebruik op grond van de beheesverordening zijn toegestaan en de afwijking alleen de dakvorm betreft.

Water

De dakvorm heeft geen invloed op de waterhuishouding in het gebied. Het hemelwater zal van het dak worden afgevoerd op de in Eeserwold gebruikelijke wijze. Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde afwijking.

Conclusie

Gelet op bovenstaande is er vanuit ruimtelijk oogpunt geen belemmeringen zijn om de omgevingsvergunning voor de activiteit "het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan/beheersverordening" te verlenen.