

Ruimtelijke onderbouwing

**Bouw 14 appartementen Groote Veen
in Eelde - Paterswolde**

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

WVG Ontwikkeling BV
RB 10.389
Januari 2019
Dhr. H. de Roo
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

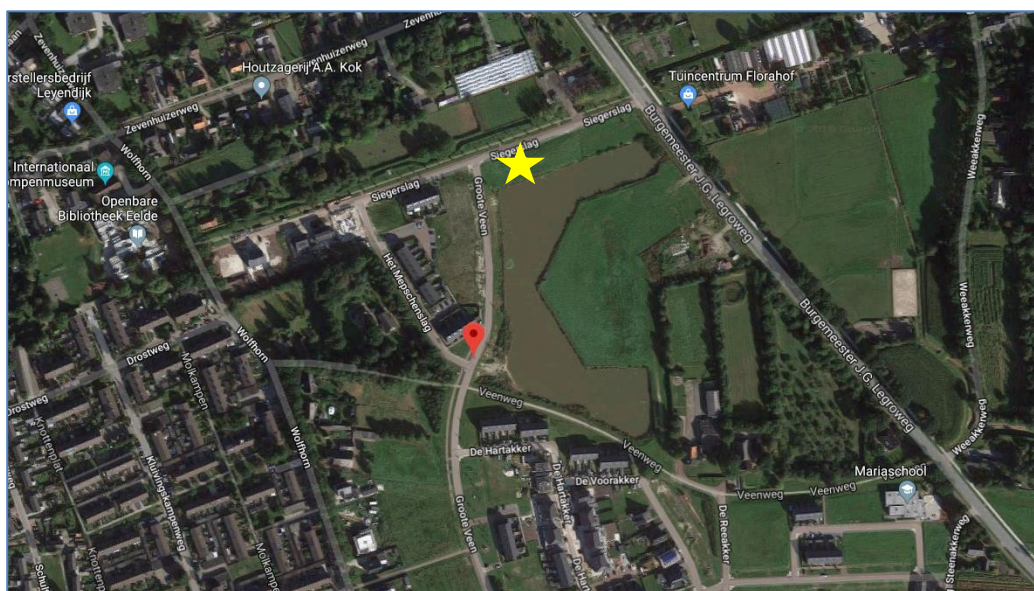
.....	1
1 INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doelstelling.....	3
1.2 Het vigerend bestemmingsplan.....	4
1.3 Procedurekeuze.....	4
1.4 Leeswijzer.....	5
2 PROJECTBESCHRIJVING.....	6
2.1 Ligging plangebied.....	6
2.2 Huidige situatie.....	7
2.3 Voorgenomen project.....	8
3 BELEIDSKADERS.....	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid en toetsing.....	10
4 OMGEVINGSFACTOREN.....	12
5 UITVOERBAARHEID.....	14
5.1 Algemeen.....	14
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	14
5.3 Economische uitvoerbaarheid.....	14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Siegerslag in Eelde gaat WVG Ontwikkeling aan de noordzijde van de vijver een woongebouw met 14 appartementen realiseren. Het voorgenomen project is in strijd met het geldend bestemmingsplan. De gemeente Tynaarlo heeft aangegeven middels een omgevingsvergunning medewerking te willen verlenen aan het project.

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan het project medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd 'projectafwijkingsbesluit') (zie paragraaf 1.3). Voorwaarde hierbij is dat de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Ter onderbouwing hiervan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.



Figuur 1.1: Met de gele aanduiding de indicatieve weergave van het plangebied



Figuur 1.2: Een weergave van het project

1.2 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen in het vigerend bestemmingsplan “Groote Veen, kern Eelde”, vastgesteld 19 januari 2010.

Op de gronden rust de enkelbestemming ‘Woongebied 2’. Op het perceel geldt een bouwaanduiding ‘gestapeld’. De voor ‘Woongebied 2’ aangewezen gronden zijn bestemd voor: wonen, aan huis verbonden beroepen, verkeer en verblijf, openbare voorzieningen en groenvoorziening.

Het project is in strijd met de volgende regels van het bestemmingsplan:

- Artikel 9 lid 9.2 sub a onder 1, de hoofdgebouwen dienen binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd. Het rechter gebouw overschrijdt de bouwgrens aan de oostzijde.
- Artikel 9 lid 9.2 sub a onder 4, de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt niet minder dan 3 meter. Het plan voorziet in kleinere afstand van 1,2 en 1,6 meter. Ook dient de afstand tot de achterperceelgrens minimaal 8 meter te bedragen. De kleinste afstand van het plan bedraagt 1 meter.
- Artikel 9 lid 9.2 sub a onder 6, de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12,5 meter. Het plan voorziet in een bouwhoogte van 13,5 meter (gemeten vanaf het aansluitende terrein bij de hoofdtoegang).
- Artikel 9 lid 9.2 sub a onder 6, de 4e laag dient minimaal 2 meter terug te liggen ten opzichte van de laag eronder. In het plan ligt de 4e laag niet terug.

1.3 Procedurekeuze

Op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan de aanvraag medewerking worden verleend door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de wet, waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan (een zogenaamd ‘projectafwijkingsbesluit’).

Artikel 2.12 lid 1 Wabo: *“Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en onder a, sub 3: indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan (...) in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;”*

Voor de omgevingsvergunning geldt in dit geval de uitgebreide voorbereidingsprocedure ex artikel 3.10 Wabo. Dit betekent dat de vergunning in beginsel binnen 26 weken besloten dient te worden nadat de aanvraag is ingediend (verlenging met maximaal 6 weken is mogelijk). Naast een voorbereiding van het besluit met toepassing van afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht, dient gemotiveerd te worden dat vanuit een goede ruimtelijke ordening medewerking kan worden verleend. Voor de ruimtelijke afweging hiervan is voorliggende ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Voor dit project is de gemeente Tynaarlo (het college van burgemeester en wethouders) het bevoegd gezag voor het nemen van het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning.

1.4

Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het kaderstellend beleid. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante omgevingsaspecten. Vervolgens worden in hoofdstuk 5 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid van het project toegelicht.

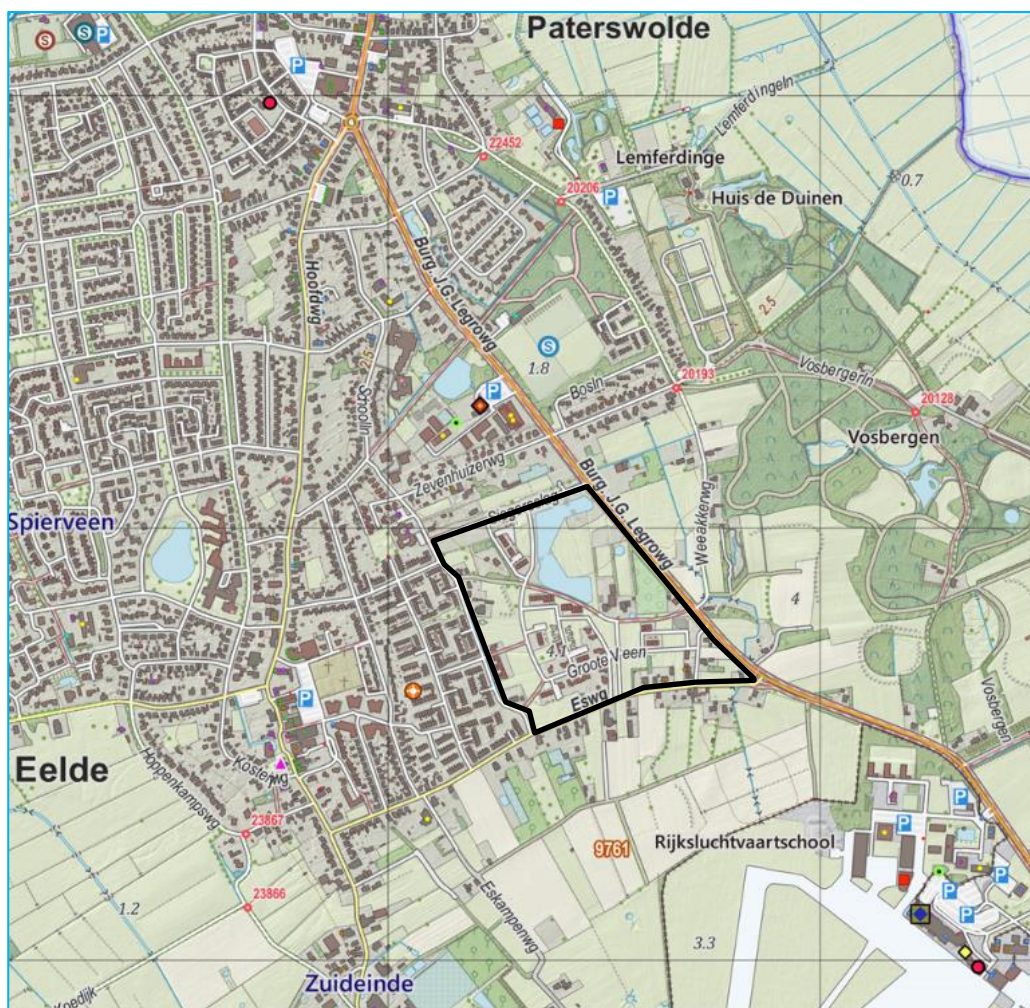
2 Projectbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidoost kant van de kern Eelde, in de gemeente Tynaarlo binnen het plangebied wat plaatselijk bekend staat als Groote Veen.

De begrenzing van het plangebied Groote Veen wordt voornamelijk gevormd door wegen, te weten de Burg. J.G. Legroweg (oosten), de Steenakkerweg (zuidoosten), de Esweg (zuiden), de Wolfhorn (westen) en de Zevenhuizerweg (noorden). De weg Wolfhorn vormt tevens de grens tussen het plangebied en de aangrenzende woonwijk Paalakkers.

Vanwege de ligging tussen de voorgenoemde wegen is het plangebied goed bereikbaar. De Burg. J.G. Legroweg vindt in zuidelijke richting aansluiting op de Groningerstraat, die vervolgens een aansluiting heeft op de snelweg A28 (Assen-Groningen). In noordelijke richting gaat de Burg. J.G. Legroweg over in de Hoofdweg die naar de kern Paterswolde leidt.



Figuur 2.1: Een weergave van het plan Groote Veen in relatie tot de kern Eelde

Het geldende bestemmingsplan is in 2010 vastgesteld, waarna de bouw van de woningen kon beginnen. Onderstaand een weergave van het plangebied vanuit de lucht anno 2013 gevolgd door een luchtfoto van maart 2016.



Figuur 2.2: Een weergave van het plan Groote Veen (2010). De blauwe pijl geeft het plangebied van beschreven project weer.

2.2

Huidige situatie

De huidige locatie is braakliggend. Het perceel ligt ten noorden van de Grootveen vijver in het plan Groote Veen in Eelde. Onderstaande verbeeldingen geven een beeld van het bestaande situatie.



Figuur 2.3: Het braakliggend perceel in zuidelijke richting gezien vanaf de Siegerslag

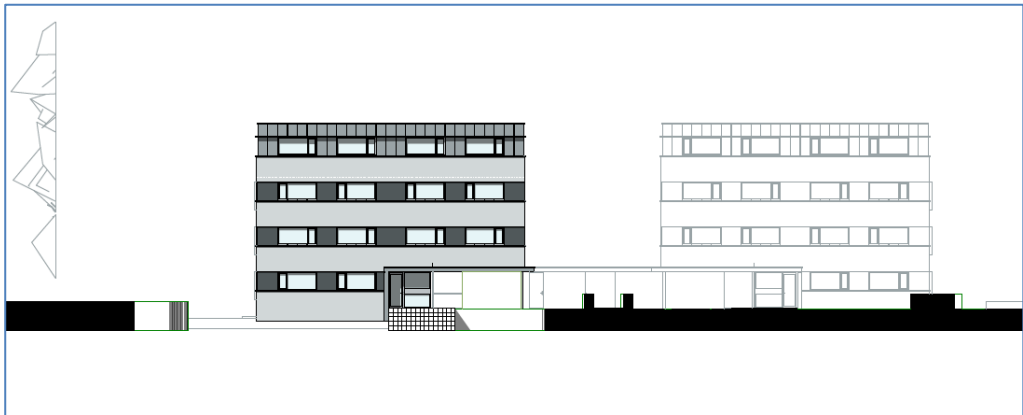


Figuur 2.4: Het braakliggend perceel in noordelijke richting gezien vanaf de Groote Veer

Het voorgenomen project voorziet in het realiseren van twee woongebouwen met daarin elk zeven appartementen. In totaal gaat het om veertien appartementen. Op de begane grond is een woonfunctie aanwezig en gemeenschappelijke functies zoals een trappenhuis en lift. Op de 2^e t/m 4^e bouwlaag zijn in elk woongebouw op elke bouwlaag twee woonfuncties aanwezig. De niet grondgebonden woonfunctie hebben aan de waterkant een buitenruimte/balkon. Beide woongebouwen worden verbonden door (gemeenschappelijke) bergingen en parkeervoorzieningen.



Figuur 2.5: Een weergave van de situatietekening met daarop ingetekend de perceelindeling en een impressie van de plattegrond (begane grond).



Figuur 2.7: Een impressie van de voorgevel van het woongebouw (gezien vanaf de Siegerslag).



Figuur 2.8: Een impressie van de achtergevel van het woongebouw. Deze gevel is de kant dat gekeerd is naar de Grootveen vijver



Figuur 2.9: Een weergave van het project gezien vanaf de Grootveen vijver.

3 Beleidskaders

3.1 Rijksbeleid

De ontwikkeling en de strijdigheid met bestemmingsplan is dusdanig kleinschalig dat het Rijksbeleid hierop niet van toepassing is.

3.2 Provinciaal beleid

Ten aanzien van het provinciaal beleid is het van belang te benoemen dat er sprake is van vastgesteld beleid, waar de provincie Drenthe mee heeft ingestemd tijdens de procedure van het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Groote Veen kern Eelde. Middels dat bestemmingsplan werd de bouw van circa 200 woningen in het gehele plangebied mogelijk gemaakt. Voorliggende herziening maakt geen extra woningen mogelijk ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan Groote Veen in 2010.

3.3 Gemeentelijk beleid en toetsing

De ontwikkeling vindt verder plaats in het gebied waar volgens het vigerende bestemmingsplan stedelijke voorzieningen zijn toegestaan, het aantal woningen is ook toegestaan. De strijdigheid met het bestemmingsplan is niet in strijd met provinciale belangen en beleid.

Ook is de ontwikkeling conform het gemeentelijk beleid. Dat beleid, waaronder structuurplan en woonplan, is nader omschreven in het vastgestelde bestemmingsplan van 2010.

De in paragraaf 1.2 benoemde strijdigheden zijn inhoudelijk getoetst op grond van de ruimtelijke ordening, waarbij er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:

- De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- Het bebouwingsbeeld;
- De verkeersveiligheid;
- Milieusituatie.

De toetsing heeft geleid tot de volgende uitkomsten:

1. Het rechter gebouw overschrijdt de bouwgrens aan de oostzijde. Het betreft een zeer beperkte overschrijding van de bouwgrens. De naastgelegen grond zal ook niet worden bebouwd. De aangrenzende gronden worden ook niet in de gebruiksmogelijkheden beperkt. Ook zijn er geen nadelig gevolgen ten aanzien van de andere toetsingscriteria.
2. De afstand tot de achterste en zijdelingse perceelsgrens voldoet niet aan de regels. Ook hierbij is het relevant dat de aangrenzende gronden niet worden bebouwd, maar grenzen aan het openbaar water en groen. Deze gronden worden niet beperkt in de gebruiksmogelijkheden. Ook andere criteria zijn niet in het geding.
3. De toegestane bouwhoogte wordt deels overschreden tot maximaal 13,5 m. Deze maatvoering wordt alleen bereikt ter plaatse van de liftschacht, welke vanwege de bouwkundige constructie hoger is gelegen dan het plat afgedekte dak. Het betreft hier derhalve een beperkte en ondergeschikte overschrijding, welke noodzakelijk is

vanwege de constructie. Er treedt geen onevenredige aantasting op van het bebouwingsbeeld. Ook andere criteria zijn niet in het geding.

4. In het plan is er geen sprake meer van een zogenaamde setback rondom de vierde bouwlaag. Alleen aan de zijde van de vijver is er in het bouwplan een terugliggend volume op de vierde verdieping aangebracht. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid van een terras op het zuiden en wordt de ruimtelijke relatie met de vijverpartij sterker. Dit is het ruimtelijk gewenste beeld, waarop ook het bestemmingsplan gebaseerd is. Een setback rondom de gehele bouwlaag leidt tot een minder ruimtelijk gewenst beeld en levert diverse constructieve complicaties op.

Op grond van bovenstaande toetsing kan worden geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn tegen uitvoering van het bouwplan.

4

Omgevingsfactoren

Naast het feit dat ontwikkelingen in het projectgebied binnen het beleidskader van Rijk, provincie en gemeente tot stand moeten komen, moet rekening worden gehouden met de aanwezige functies in en rond het projectgebied. Uitgangspunt voor het project is dat er een goede omgevingssituatie ontstaat.

Door medewerking te verlenen mag dat niet leiden tot nadelige effecten of aantasting van het bestaand en beoogd woon- en leefklimaat. Hetzelfde geldt voor de toekomstige bewoners van het appartement. Er dient sprake te zijn van een zogenoemde “goede ruimtelijke ordening”. Hieronder zijn de effecten voor de relevante milieuaspecten voor het project beschreven.

Er is sprake van een positieve woonbestemming waarbij het beoogde aantal te bouwen woningen passend is binnen de bestemmingsregels. Het project voorziet niet in het toevoegen van extra woningen ten opzichte van het maximaal aantal te bouwen woningen binnen het gehele plangebied Groote Veen. Het project is op 2 aspecten in strijd met de bouwregels van het bestemmingsplan. Kortweg het overschrijden van voorgeschreven perceelafstanden en een niet-terugliggende vierde bouwlaag. In het kader van het vigerend bestemmingsplan Groote Veen uit 2010 zijn diverse onderzoeken naar omgevingsfactoren uitgevoerd, die mede betrekking hebben op het plangebied van voorliggend project en die ook anno 2018 nog prima bruikbaar zijn. De strijdigheden zijn in het kader van reeds uitgevoerde onderzoeken dusdanig kleinschalig dat nader onderzoek voor milieufactoren hierop niet van toepassing is.

In tabelvorm wordt een kwalitatief oordeel geveld over de effecten op diverse milieufactoren. Aan de hand van deze beoordeling wordt aangegeven of het nader onderzoeken vereist is.

Milieufactor	Effecten	Bijzonderheden
Archeologie	Er zijn geen effecten op de archeologische waarden te verwachten.	Het geldend bestemmingsplan voorziet niet in een dubbelbestemming. Ook geeft het uitgevoerde onderzoek t.t.v. vaststelling van het bestemmingsplan uit 2010 in relatie tot de strijdigheid met dat bestemmingsplan geen aanleiding tot nader archeologisch onderzoek.
Bodem	Er zijn geen nadelige effecten op de bodem te verwachten.	Het uitgevoerde onderzoek t.t.v. vaststelling van het bestemmingsplan uit 2010 geeft in relatie tot de strijdigheid met het bestemmingsplan geen aanleiding tot nader onderzoek. Voor de bouwactiviteit (omgevingsvergunning) is een bodemonderzoek (i.h.k.v. bouwverordening) vereist.
Ecologie	Er zijn geen nadelige effecten op ecologie te verwachten..	Er worden geen werkzaamheden uitgevoerd die de ecologische waarden aantasten. Het plangebied is ook niet gelegen in of in nabijheid van een Natuurnetwerk Nederland (NNN). Ook geeft het uitgevoerde onderzoek t.t.v. vaststelling van het bestemmingsplan uit 2010 in relatie tot de strijdigheid met het

		bestemmingsplan geen aanleiding tot nader onderzoek. T.t.v. de (bouw)werkzaamheden geldt de algemene zorgplicht vanuit de Wet Natuurbescherming.
Geluid	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van geluid te verwachten.	Gezien het snelheidsregime van 30 km/u in de kern van Eelde is geen sprake van een geluidzone (Wgh). Ten behoeve van het vastgestelde bestemmingsplan uit 2010 zijn akoestische onderzoeken uitgevoerd en is voor een aantal woningen een ontheffing hogere grenswaarde afgegeven. De geconstateerde strijdigheid met het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot nader onderzoek.
Bedrijven en milieuzonering	Er zijn geen nadelige effecten ten aanzien van solitaire inrichten te verwachten.	Het gebied kenmerkt zich als een woongebied. Ook geeft het uitgevoerde onderzoek t.t.v. vaststelling van het bestemmingsplan uit 2010 in relatie tot de strijdigheid met het bestemmingsplan geen aanleiding tot nader onderzoek
Luchtkwaliteit	Het project is niet nadelig voor de luchtkwaliteit.	Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de ruimte van 200 woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.
Vormvrije m.e.r. beoordeling	Voor het bouwplan is een vormvrije m.e.r.-aangemelde notitie opgesteld. Hierin is onderzocht of een (ruimtelijk) voornemen dermate grote nadelige milieugevolgen kan hebben, dat een milieueffectrapportage (m.e.r.) nodig is. Deze m.e.r. aangemelde notitie is als bijlage bij deze onderbouwing gevoegd.	Vanuit de vormvrije m.e.r. beoordelingsnotitie is gebleken dat voor het plan geen m.e.r.-plicht geldt.
Verkeer en vervoer	Het project is niet nadelig voor het aspect verkeer en vervoer.	Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de ruimte van 200 woningen. In het project is het parkeren en afwikkeling van het verkeer integraal verwerkt.
Water	Het project is niet nadelig voor het aspect water.	Het bestemmingsplan biedt ruimte voor de ruimte van 200 woningen. Ook geeft het uitgevoerde onderzoek t.t.v. vaststelling van het bestemmingsplan uit 2010 in relatie tot de strijdigheid met het bestemmingsplan geen aanleiding tot nader onderzoek

Uit deze effectbeoordeling blijkt dat er geen significant negatieve milieueffecten te verwachten zijn bij uitvoering van het voorgenomen project.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een project. Wat dat betreft wordt een onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het project maatschappelijk draagvlak heeft.

Er bestaan op voorhand geen belemmeringen voor het verlenen van medewerking aan de beschreven ontwikkeling, door het doorlopen van een procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo ('projectafwijakingsbesluit').

In het kader van de uitgebreide voorbereidingsprocedure heeft de ontwerp omgevingsvergunning met bijbehorende stukken zes weken ter inzage gelegen vanaf 23 november 2018. Er zijn geen zienswijzen ingediend naar aanleiding van deze publicatie. Derhalve is het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Tynaarlo bevoegd om de omgevingsvergunning te verlenen.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het project. De initiatiefnemer is financieel gezien in staat de kosten voor de uitvoering van het project te dragen. Daarmee is het project economisch uitvoerbaar.

Planschade

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) geeft in artikel 6.1 aan dat een belanghebbende onder bepaalde voorwaarden en beperkingen recht kan doen gelden op een tegemoetkoming in de schade als gevolg van de bepalingen van een bestemmingsplan, bijvoorbeeld een planwijziging, of een besluit omtrent een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Eventuele planschade als gevolg van dit project zal voor rekening van de initiatiefnemer zijn. Hiervoor zal door de gemeente Tynaarlo met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst worden gesloten.

Projectgegevens

Project : Bouw 14 appartementen Groote Veen te Eelde
Projectnummer : RB 10.389
IMRO : NL.IMRO.1730.AB14appSiegerslag-0401
Versie : 01
Datum : Januari 2019

Opdrachtgever

WVG Ontwikkeling BV
Blankenstein 120
7943 PE Meppel

RooBeek Advies

Nautilusstraat 7b
7821 AG Emmen
www.roobeek-advies.nl