

Ruimtelijke onderbouwing

Bouw 5 woningen Groote Veen in Eelde

Opdrachtgever:
Rapportnummer:
Datum vrijgave:
Opsteller:
Goedkeuring:

Frispolan
RB 10.390
Juni 2018
Dhr. H. de Roo
Dhr. M. Beek

Inhoudsopgave

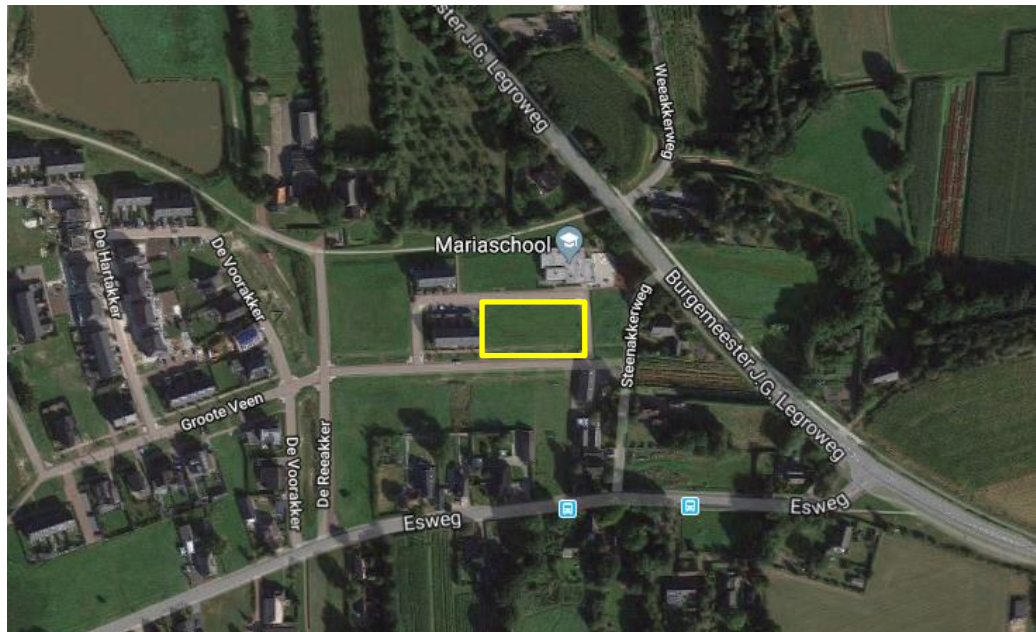
.....	1
1 INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Het vigerend bestemmingsplan	4
1.3 Visie ruimtelijke ordening op strijdigheden met bestemmingsplan.....	5
1.4 Visie Welstand	6
1.5 Procedurekeuze	7
1.6 Leeswijzer	8
2 PROJECTBESCHRIJVING.....	9
2.1 Ligging plangebied	9
2.2 Huidige situatie	11
2.3 Voorgenomen project	11
3 BELEIDSKADERS	13
4 OMGEVINGSFACTOREN	14
5 UITVOERBAARHEID.....	16
5.1 Algemeen.....	16
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	16
5.3 Economische uitvoerbaarheid	16

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aan de Groote Veen in Eelde is een project ontwikkeld voor het bouwen van 5 woningen. Frisoplan B.V. uit Sneek wil vijf geschakelde patiovilla's bouwen in het plangebied. Het gaat om levensloopbestendige woningen. Deze woningen voorzien in een woonbehoefte van met name de senioren doelgroep. 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



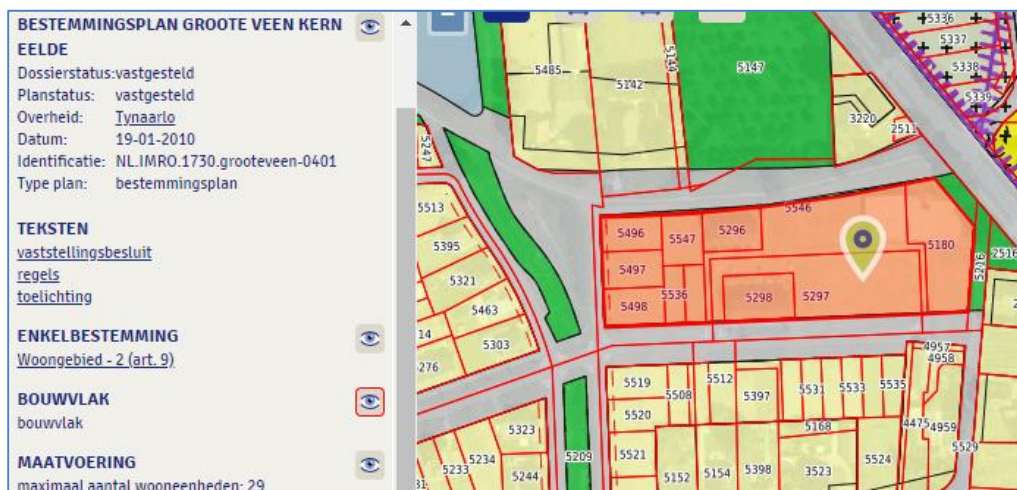
Figuur 1.2: Een weergave van het project



1.2

Het vigerend bestemmingsplan

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



Het bouwplan ligt binnen de bestemming “Woongebied - 2”. Het bouwplan is in strijd met het bestemmingsplan. Het betreft nu de volgende strijdigheden:

1. Artikel 9 lid 9.2 sub a onder 3, de woningen dienen te worden geplaatst in een strook van 3 tot 8 meter gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bouwgrens. Het plan voorziet in een afstand van 2,94m.
2. Artikel 9 lid 9.2 sub a onder 4, de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse erfgrens bedraagt niet minder dan 3 meter. Er wordt op de erfgrens gebouwd.
3. Artikel 9 lid 9.2 sub b onder 2, een bijgebouw dient minimaal 3 meter achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Bij de hoekwoning wordt in het verlengde van de gevel gebouwd.
4. Artikel 9 lid 9.2 sub b onder 5, de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bedraagt niet meer dan 60m², met inachtneming van de regel dat niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd.

1.3 Visie ruimtelijke ordening op strijdigheden met bestemmingsplan

De in paragraaf 1.2 benoemde strijdigheden zijn inhoudelijk getoetst op grond van de ruimtelijke ordening. Voorwaarde daarbij is dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid.

Deze toetsing leidt per strijdigheid tot het volgende resultaat:

1. De minimale afstand van 3 m vanaf de voorgevel naar de weg wordt hier net niet gehaald. Echter, de afwijking betreft 6 cm en is daarmee dusdanig gering dat er geen aantasting plaatsvindt van de bovengenoemde criteria.
2. Er is met dit bouwplan van patiovilla's gekozen een nieuw woonconcept binnen de wijk Groote Veen, welke leidt tot een compact programma met een integraal karakter. De situering van de hoofdgebouwen op het perceel is dusdanig gekozen, dat het bouwen op de erfgrens niet leidt tot een onevenredige aantasting van de diverse ruimtelijke criteria. De minimale afstand van 3 meter van het hoofdgebouw richting de naastgelegen rijwoningen aan De Groote Veen wordt wel voldoende in acht genomen.

3. Inherent aan het integrale en compacte concept is dat bij de oostelijke hoekwoning het bijgebouw in het verlengde van de gevel wordt gebouwd. Dit vormt echter geen enkele belemmering, te meer omdat er nog een brede groenstrook tussen de straat en het woonperceel is gesitueerd.
4. Inherent aan het integrale patioconcept met 5 woningen is ook dat de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt overschreden. Deze bijgebouwen zijn onderling met elkaar verbonden en vormen een bindend stedenbouwkundig element in het woongebied. Deze samenhang en omvang van bijgebouwen is daarom vanuit ruimtelijke en stedenbouwkundige optiek gewenst en acceptabel.

Aanvullend kan voor de vier strijdigheden ten aanzien van het verkeersaspect worden opgemerkt dat het parkeren op eigen erf moet worden opgelost. Dit in overeenstemming met artikel 9.5 lid b. van het bestemmingsplan. Er zijn derhalve geen nadelige gevolgen voor de verkeersveiligheid.

Conclusie:

Op grond van bovenstaande toetsing van de ruimtelijke afwijningscriteria kan medewerking aan het bouwplan worden verleend.

1.4

Visie Welstand

Gebiedsbeschrijving en waardebeoordeling

De “gewone” uitbreidingsplannen missen de vanzelfsprekende relatie met de nederzetting waarvan ze deel uit maken en met het omgevende landschap. Dat leidde tegen het einde van de 20e eeuw tot toenemende maatschappelijke kritiek op de openbaar besturen en de ontwerpende disciplines. De kritiek kwam mede voort uit een groeiend gevoel voor verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden betreffend het landschap, de historisch gegroeide nederzettingen en de relatie ertussen. Hiermee werden twee belangrijke elementen aangedragen voor nieuwe, planmatig te ontwerpen woongebieden. De planologische en stedenbouwkundige doelstellingen worden niet alleen vertaald in een bestemmingsplan met bijbehorende voorschriften. In het algemeen zal voor uitbreidingen met een bijzonder thema een beeldkwaliteitplan worden opgesteld die integraal onderdeel gaat uitmaken van deze welstandsnota. De algemene voorwaarden uit de welstandsnota van het betreffende welstandsgebied worden in die gevallen door de specifieke voorwaarden uit het beeldkwaliteitplan opzij gezet.

Beleid en ontwikkeling

Het beleid is gericht op realisatie en beheer van de ruimtelijke kwaliteit in deze omgeving.

Welstandsniveau

Bijzonder

Beeldbepalend en karakteristiek

Objecten die (bijvoorbeeld op de plankaart) zijn aangewezen als beeldbepalend of karakteristiek, moeten worden getoetst aan welstandsgebied 23 (beeldbepalende en karakteristieke panden). De voorwaarden die hieronder worden gegeven zijn voor deze objecten dus niet van toepassing.

Welstandscriteria

Ligging

- Situering in overeenstemming met het stedenbouwkundig plan en, indien aanwezig, het beeldkwaliteitplan
- Bijgebouwen ondergeschikt in positie

Massa en vorm

- Massaopbouw en hoofdvorm in overeenstemming met stedenbouwkundig plan, beeldkwaliteitplan en/of referentiebeelden
- Aan- en uitbouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdvorm
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa

Gevelopbouw

- Gevelarchitectuur in overeenstemming met de doelstellingen van het stedenbouwkundige plan en/of beeldkwaliteitplan

Detaillering

- In overeenstemming met vorm en materiaalkeuze
- Overigens eenvoudige fijschalige detaillering

Materiaal en kleurgebruik

- Materiaal en kleuren voor gevels en daken in overeenstemming met de doelstellingen van het stedenbouwkundige plan en/of beeldkwaliteitplan
- Per rij of cluster zichtbare samenhang in materiaal en kleurgebruik
- Materiaal en kleuren van bijgebouwen onopvallend maar in overeenstemming met het hoofdgebouw

Nieuwbouw

Bij (vervangende) nieuwbouw is het mogelijk om los van bovenstaande voorwaarden ook nieuwe materialen, kleuren, detaileringen en dergelijke toe te passen, mits hiermee geen afbreuk wordt gedaan aan het karakter en de uitstraling van de directe omgeving. De ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving mag hierdoor niet worden aangetast. Een stedenbouwkundig plan geeft in deze gevallen de onderbouwing voor de veranderingen en de nieuwe relatie ten opzichte van de traditionele bebouwing. Hierbij wordt, indien van toepassing, ook aandacht besteed aan grotere en/of dichtere bebouwing en wijziging van de situering of oriëntatie

De welstandsc commissie heeft inmiddels een positief advies gegeven op het ontwerp.

1.5

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 'projectafwijkingbesluit').

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. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over deze procedure en de mogelijkheid geboden om desgewenst het bouwplan te agenderen voor een raadsvergadering.

1.6

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.

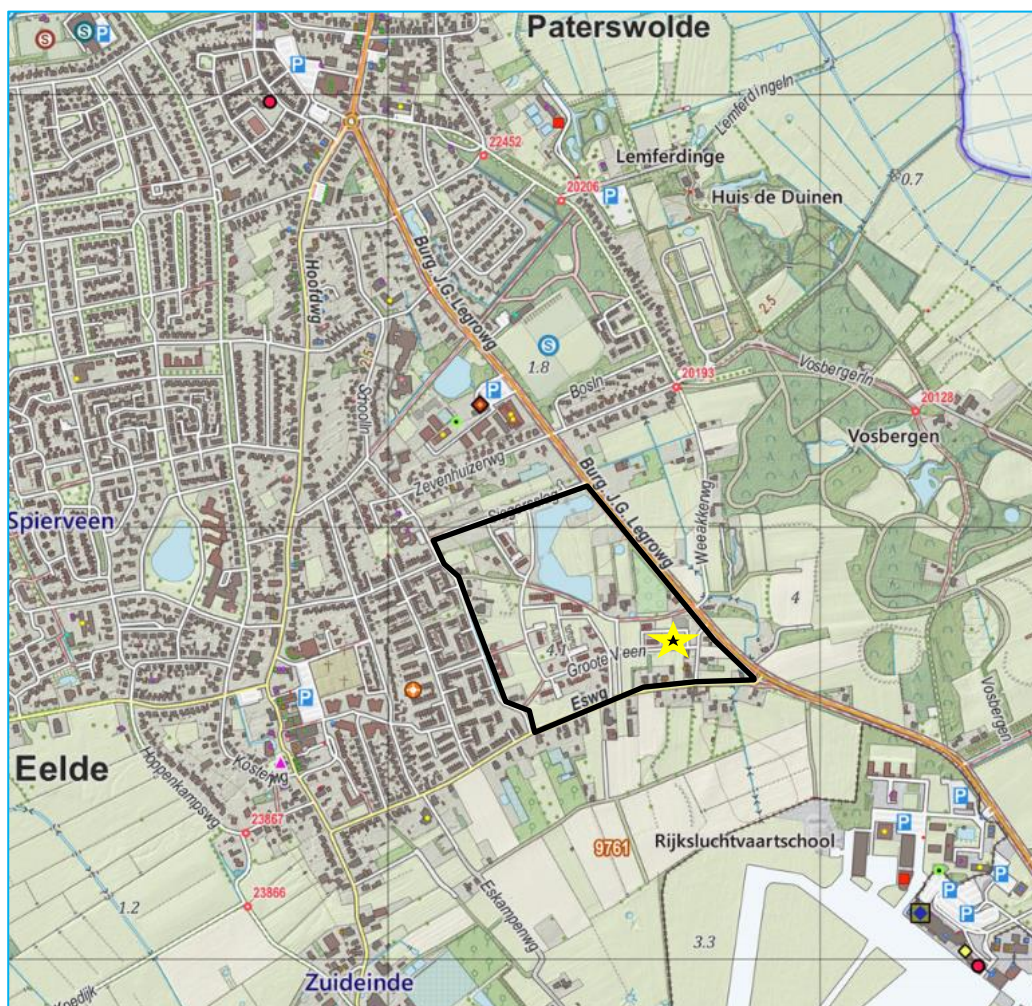
2 Projectbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidoost kant van de kern Eelde, in de gemeente Tynaarlo.

De begrenzing van het plangebied 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. Ter plaatse van de gele aanduiding het plangebied.

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.



Figuur 2.2: Een weergave van het plan Groote Veen (2016). De blauwe pijl geeft het plangebied van beschreven project weer.

2.2 Huidige situatie

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



Figuur 2.4: Het braakliggend perceel in noordelijke richting gezien vanaf de Groote Veen. Links zijn aanwezige woningen te zien en rechts de Mariaschool.



Figuur 2.5: Het braakliggend perceel in zuidelijke richting gezien vanaf de Mariaschool

2.3 Voorgenomen project

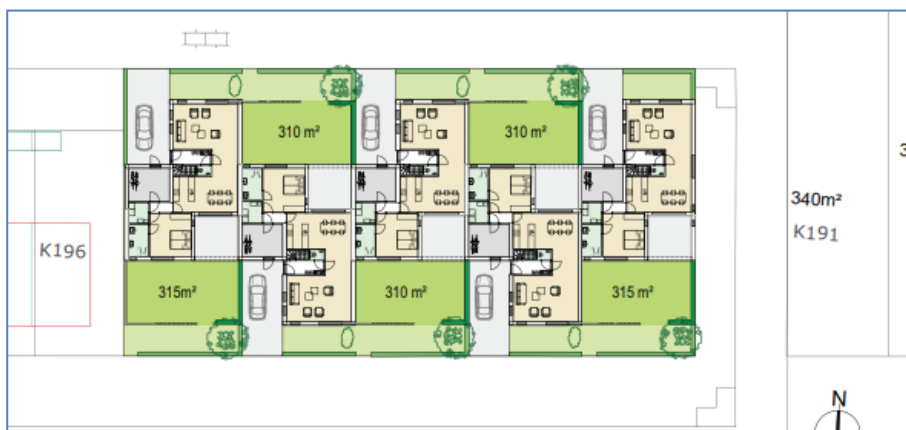
Het voorgenomen project voorziet in het realiseren van vijf aangebouwde woningen. Deze vijf woningen verspringen ten opzichte van elkaar, waardoor een voor- en achterkant situatie ontstaat in het plangebied. Qua verschijningsvorm zijn de woningen identiek, echter gespiegeld en verspringend ten opzichte elkaar. De woningen hebben een kap op het hoofdgebouw. Overige primaire woonfunctie zoals slapen en badkamer zijn in de platte 'uitbouw' aanwezig. Het hoofdgebouw heeft twee bouwlagen afgedekt met 'ongelijkbenig' zadeldak.



Figuur 2.6: Een weergave van het project gezien vanaf de Groote Veen met rechts de schoollocatie



Figuur 2.7: Een impressie van de geveltekeningen van dit project.



Figuur 2.8: Een weergave van de situatietekening met daarop ingetekend de perceelindeling en een impressie van de plattegrond (begane grond).

3

Beleidskaders

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

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 maakt ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan Groote Veen in 2010. In het bouwvlak blijft het aantal maximaal 29 woningen.

De ontwikkeling vindt verder plaats in het gebied waar volgens het vigerende bestemmingsplan stedelijke voorzieningen zijn toegestaan. De afwijkingen van het bestemmingsplan zijn niet in strijd met provinciale belangen en beleid.

Ook is de ontwikkeling van voorliggende partiële herziening conform het gemeentelijk beleid. Dat beleid, waaronder structuurplan en woonplan, is nader omschreven in het vastgestelde bestemmingsplan van 2010. Eventuele wijzigingen in dat beleid hebben geen invloed op de voorliggende herziening. De welstandscommissie heeft op basis van het gemeentelijk welstandsbeleid inmiddels een positief advies gegeven op het ontwerp.

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 niet leiden tot nadelige effecten of aantasting van dat bestaand woon- en leefklimaat. 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 aantal woningen zijn voorgeschreven. Het project voorziet niet in het toevoegen van extra woningen, anders dan het geldende bestemmingsplan reeds toelaat. Het project is op een aantal onderdelen in strijd met het bestemmingsplan (zie paragraaf 1.2) daar waar het gaat om een aantal bouwregels en niet om aantallen woningen of strijd met een onjuiste bestemming.

In het kader van het vigerend bestemmingsplan Groote Veen zijn reeds diverse onderzoeken naar omgevingsfactoren uitgevoerd, die mede betrekking hebben op het plangebied van voorliggend project. 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). Er is 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 200 woningen en blijft daarmee ruimschoots onder de drempelnorm. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is niet nodig.
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. Het parkeren wordt op eigen erf gerealiseerd.
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').

Het plan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen vanaf 4 mei t/m 14 juni 2018. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen de gepubliceerde plannen. Burgemeester en wethouders van Tynaarlo zullen daarom het besluit nemen tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.3 Economische uitvoerbaarheid

Financiële uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een initiatief van de projectontwikkelaar Frisoplan B.V. Tussen de gemeente en projectontwikkelaar is een koopovereenkomst afgesloten met betrekking tot de betreffende bouwkavels. De initiatiefnemer draagt de kosten voor het bouwplan en 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.

Projectgegevens

Project : Bouw 5 woningen Groote Veen te Eelde
Projectnummer : RB 10.390
IMRO : NL.IMRO.1730.ABGrooteVeen5866-0401
Versie : 01
Datum : Juni 2018

Opdrachtgever

Frisoplan

RooBeek Advies

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