

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

t.b.v. de bouw van een vrijstaand woonhuis aan de Nieuwstad 9 te Groenlo

AANLEIDING

Op 17 mei 2013 hebben wij van mevrouw A. van Leeuwen-Meekes een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen voor de bouw van een vrijstaand woonhuis aan de Nieuwstad 9 te Groenlo.

De te bouwen woning dient ter vervanging van de voorheen op het perceel aanwezige bungalow.

Op 23 juli 2009 is sloopvergunning verleend voor de sloop van de bungalow op het perceel Nieuwstad 9 welke kadastraal bekend is als gemeente Groenlo, sectie C, nummer 3032 en 3033.

Het perceel voor de voormalige bungalow, met kadastraal nummer 3035, was in eigendom van de eigenaar van café Kras (Nieuwstad 7).

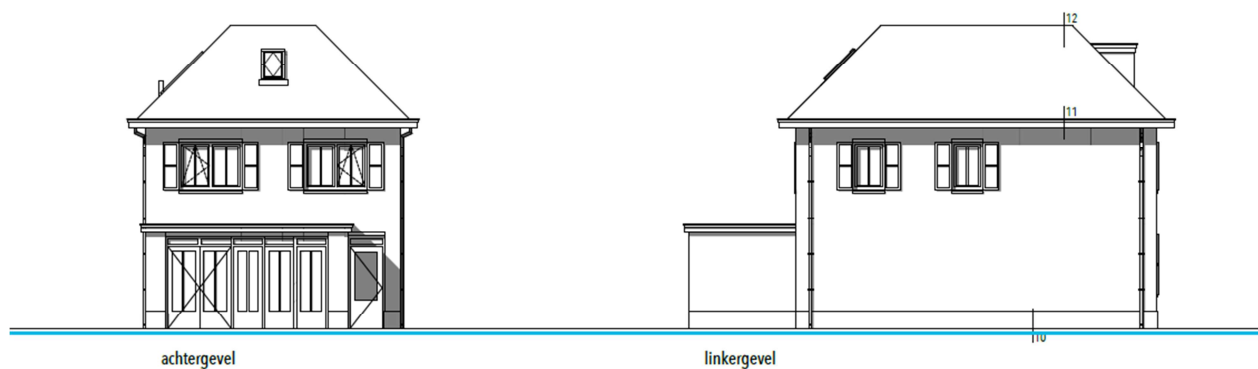
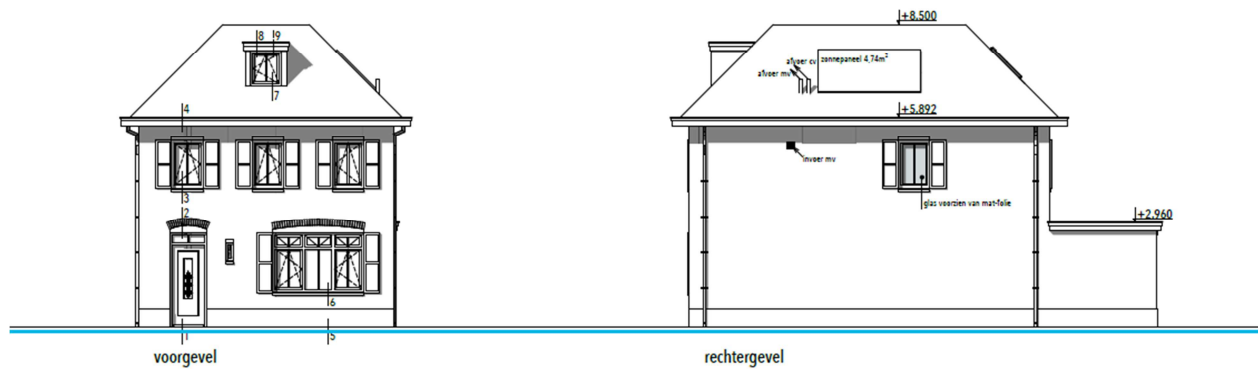
De voormalige dienstwoning lag achterop het perceel. De nieuwbouw is gepland in de rooilijn van de naastgelegen bebouwing. Hiervoor is een omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden in strijd met het bestemmingsplan aangevraagd, gelijktijdig met de bouw van het vrijstaande woonhuis.



Plangebied Nieuwstad 9

GEWENSTE SITUATIE

Op het perceel kadastraal bekend als gemeente Groenlo, sectie C, nummer 3035 en gedeeltelijk 3032, is een vrijstaand woonhuis met aanbouw gepland. De woning komt in de fictieve rooilijn van de naastgelegen woning te liggen. De woning wordt gebouwd in jaren '30 stijl, overeenkomstig met de omgeving.



Vrijstaande woning

VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

De te bouwen woning ligt binnen het bestemmingsplan Stadscentrum Groenlo, welke op 30 oktober 2012 is vastgesteld.

Het perceel heeft de bestemming Horeca.

De herbouwlocatie ligt buiten het bouwvlak. Tevens is de nieuw te bouwen woning niet bedoeld als dienstwoning, maar als woning. De aanvrager (de heer Van Leeuwen) is weliswaar uitbater van het naastgelegen café. Echter is het café niet in eigendom van de heer Van Leeuwen. Om deze reden beschouwen wij de nieuw te bouwen woning ook als woning van derden.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3^o Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectafwijking Wabo) is het mogelijk om de bouw van een vrijstaand woonhuis mogelijk te maken.

AFWIJKEN BESTEMMINGSPLAN

Zoals hierboven is aangegeven kan van het geldende bestemmingsplan worden afgeweken met een projectafwijking Wabo. Deze projectafwijking wordt niet eerder verleend nadat de gemeenteraad van de gemeente heeft verklaard dat hij daartegen geen bedenkingen heeft, zoals genoemd in artikel 6.5 Besluit omgevingsrecht.

De gemeenteraad kan, ingevolge artikel 6.5, lid 3, categorieën van gevallen aanwijzen waarin een verklaring niet is vereist.

Bij besluit van 2 november 2010 heeft de gemeenteraad van Oost Gelre de 'Beleidsregels Wabo Categorieën verklaring van geen bedenkingen' vastgesteld. Onder 'Projecten in stedelijk gebied, Wonen, onder punt 2' is aangegeven dat 'indien sprake is van realisering van woningbouw in bestaand stedelijk gebied, is geen verklaring van geen bedenkingen vereist, mits het te realiseren aantal woningen niet meer dan 5 bedraagt, mits niet gesitueerd op een bedrijventerrein'.

Onderhavige aanvraag om omgevingsvergunning voor de realisatie van een vrijstaand woonhuis voldoet aan de criteria voor een projectafwijking zodat een procedure om projectafwijking Wabo zal worden gevolgd.

STEDENBOUWKUNDIG

De woning komt op 2,4 meter (voor) c.q. 2,58 meter (achter) afstand van de naast gelegen woning aan de Nieuwstad 11 te Groenlo.

Door de bouw van de vrijstaande woning met een bouwhoogte van 8,5 meter vindt er minder daglichttoetreding plaats via de ramen in de zijgevel van de naast gelegen woning.

De nieuw te bouwen woning blijft buiten beschouwing voor het bepalen van de equivalente daglichtoppervlakte en vormt dus Bouwbesluit-technisch geen belemmering.

Het bouwen in de historische rooilijn is een goede stedenbouwkundige invulling. De straatwand wordt hierdoor versterkt en de weg beter begeleid. De goothoogte is afgestemd op de direct naastliggende bebouwing (nr. 11), welke bestaat uit 2 bouwlagen met een kap.

Vanwege de minimale eisen die worden gesteld aan de vrije hoogte voor verblijfsruimtes in het Bouwbesluit 2012, zal de goothoogte wat ruimer worden gesteld dan bij de burens.

De maximale goothoogte wordt gesteld op een maximum van 6 meter.

Tussen de bestaande woning en het café ligt ongeveer 12 meter vrije ruimte. Aan de kant van de horeca op nr. 7 moet, vanwege een vluchtroute tot aan de openbare weg, 2 meter vrij blijven van bebouwing. Zie ook het punt bij parkeren.

De kapvorm zal een piramide vorm moeten hebben, deze vorm komt veelvuldig voor in de straat en heeft als voordeel dat de kap niet dominant in het straatbeeld is. De bouwdiepte is 10,11 meter, waarbij op de begane grond een aanbouw van 3 meter aangebouwd wordt.

Als hoofdgebouw wordt de woning van 10,11 meter diep aangemerkt. De aanbouw wordt aangemerkt als bijbehorend bouwwerk. Op deze manier is het niet meer toegestaan om vergunningsvrij, dan wel met vergunning, de aanbouw dieper te maken. Er zal dan namelijk een ongewenste stedenbouwkundige situatie ontstaan.

De woning komt op 2,54 meter (voor) c.q. 2,59 meter (achter) afstand van het naast gelegen café aan de Nieuwstad 7 te Groenlo. De ruimte tussen het café en de woning moet gebruikt worden als toegang voor het parkeren van de auto achter op het terrein. Hiervoor is de erfdienstbaarheid geregeld met de eigenaar van de grond aan de Nieuwstad 7.

In het verleden hebben wij gestimuleerd om de fietsen te stallen op het braak liggend terrein naast café Kras. Na realisatie van de woning komt deze mogelijkheid te vervallen.

Er kan dus niet voorzien worden in parkeren voor fietsen op eigen terrein. Voor dergelijke centrumlocatie is dit ook nagenoeg onmogelijk. Geen enkele winkel / horeca voorziening kan daar momenteel voorzien in een eigen parkeervoorziening c.q. stallen van fietsen op eigen terrein. Er zal gebruik gemaakt moeten worden van de algemene voorzieningen zoals die aanwezig zijn in de Beltrumsestraat en de omliggende grotere voorzieningen zoals bij de Kerkstraat 6. Deze voorzieningen zijn ook ingericht voor dit doel.

VOLKSHUISVESTING

In het Kwalitatief Woning Programma 3 (KWP3) van de provincie en in de gemeentelijke woonvisie wordt de voorkeur gegeven aan nultradewoningen (levensloopwoningen) boven starterswoningen.

De woning past derhalve binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid, omdat het mogelijk is om de woning intern dusdanig te verbouwen om deze levensloopbestendig te maken.

WELSTAND

De aanvraag om omgevingsvergunning is voorgelegd aan de welstandscommissie. Op 20 juni 2013 heeft de welstandscommissie een positief advies gegeven op de aanvraag om omgevingsvergunning.

PARKEREN

Er zal één parkeerplek op eigen terrein moeten worden aangelegd. De toegang van deze parkeerplek zal vanwege de smalle straat gecombineerd worden met de vluchtroute van het café (Kras) waardoor een zone vrij van bebouwing is. Parkeren geschiedt op het eigen achter-terrein waarbij voor de toegang tot de parkeerplek gebruik wordt gemaakt van de grond van café Kras. Het gebruik van de grond behorende bij het café Kras is geregeld middels een overeenkomst 'erfdienstbaarheid' met de eigenaar van café Kras en mevrouw Van Leeuwen.

MILIEUHYGIENISCHE ASPECTEN

Bodemonderzoek

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is een verkennend bodemonderzoek verricht waarbij de resultaten zijn verwoord in het onderzoeksrapport van 7 juni 2012 met rapportnummer 202285-10/R01. Dit rapport is als bijlage behorend bij dit besluit toegevoegd.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen grote wijzigingen en/of calamiteiten gebeurd welke een negatieve invloed op de bodem en/of grondwater zouden kunnen hebben gehad.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat er geen risico's voor de volksgezondheid, geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie en afwijking van het bestemmingsplan zijn. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

Akoestisch onderzoek

In verband met de directe ligging naast een café is er ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing een akoestisch onderzoek verricht.

Het akoestisch rapport van adviesbureau de Haan met nummer S.12.243-00/8967 van 12 november 2012 is als bijlage bijgevoegd.

Omdat het café niet in eigendom is van de heer en/of mevrouw Van Leeuwen, zijn wij bij de beoordeling van het akoestisch rapport uitgegaan van een woning van derden; een geluidgevoelig object.

Uit het rapport blijkt dat met de volgende binnenniveaus café Kras, voor de geprojecteerde woning aan de Nieuwstad 9, kan voldoen aan de geluidgrenswaarden uit het Activiteitenbesluit:

- 95 dB(A) in de dagperiode (07:00 tot 19:00);
- 90 dB(A) in de avondperiode (19:00 tot 23:00);
- 85 dB(A) in de nachtperiode (23:00 tot 7:00).

Deze waarden komen overeen met de afspraken tussen huurder en verhuurder over de maximale geluidbelasting. Verhuurder heeft aangegeven hier akkoord mee te zijn. Privaatrechelijk mag er dus niet meer geluidsbelasting plaats vinden dan met de hierboven genoemde binnenwaarden aangegeven.

Wegverkeerslawaaï is niet onderzocht, omdat dit niet noodzakelijk is (artikel 74, tweede lid Wet geluidhinder). De weg Nieuwstad betreft een 30 km zone.

Archeologisch onderzoek

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing is ook een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek) verricht waarbij de resultaten zijn verwoord in een rapport van RAAP met projectnummer 4350. Dit rapport maakt tevens onderdeel uit van dit besluit en is toegevoegd als bijlage.

Tevens wordt op basis van het bestemmingsplan Groenlo Centrum een inventariserend archeologisch onderzoek geëist. Het perceel heeft de bestemming 'archeologische verwachtingswaarde 1'. Dit betekent dat er voor bouwwerken groter dan 30 m² een archeologisch onderzoek geëist wordt, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

Bij grondwerkzaamheden in verband met de voorgenomen nieuwbouw plannen aan de Nieuwstad 9 te Groenlo, worden mogelijk archeologische waarden verstoord. Daarom is door RAAP een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd om een gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied op te stellen en te toetsen. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in een rapport.

Op basis van de resultaten van het archeologisch vooronderzoek wordt in het plangebied een vervolgonderzoek geadviseerd indien behoud ter plekke van de vindplaats niet mogelijk blijkt. Dit vervolgonderzoek kan om pragmatische redenen het beste worden uitgevoerd als wordt begonnen met de graafwerkzaamheden.

Als voorwaarde in de beschikking van de omgevingsvergunning zal worden opgenomen dat voor uitvoering van dit vervolgonderzoek een Programma van Eisen (PvE) dient te worden opgesteld, dat vervolgens wordt goedgekeurd door het bevoegd gezag. In het PvE wordt de werkprocedure en het plan van aanpak beschreven. Sturend hierin zijn de verkregen resultaten van het karterend veldonderzoek. Niet eerder dan op basis van de resultaten wordt het plangebied vrijgegeven.

Flora en fauna

Aangezien het te bebouwen perceel nu geheel verhard is kan van flora- en faunaonderzoek worden afgezien.

Luchtkwaliteit

De luchtkwaliteit is afhankelijk van de mate van verontreiniging door diverse luchtverontreinigende stoffen waarbij de voornaamste bronnen van luchtverontreiniging het wegverkeer, industriële bedrijven en de landbouw zijn.

Vanuit Europese richtlijnen wordt aangegeven welke luchtkwaliteitsnormen voor deze stoffen gelden. In Nederland zijn deze richtlijnen sinds 15 november 2007 geïmplementeerd in de Wet milieubeheer middels een wetswijziging van hoofdstuk 5 (milieukwaliteitseisen) titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, beter bekend als de Wet Luchtkwaliteit.

Artikel 5.16 lid 1 en 2 van de Wet milieubeheer geven aan dat bestuursorganen bevoegdheden of wettelijke voorschriften, waarvan de uitoefening of toepassing gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit uit kunnen oefenen dan wel toepassen, hetzij:

- het aannemelijk is gemaakt dat het niet leidt tot het overschrijden, of tot het op of na het tijdstip van ingang waarschijnlijk overschrijden, van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde;
- het aannemelijk is gemaakt dat de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof als gevolg van die uitoefening of toepassing per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft of bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, door een met die uitoefening of toepassing samenhangende maatregel of een door die uitoefening of toepassing optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- het aannemelijk is gemaakt dat die uitoefening of toepassing niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen;
- indien een uitoefening dan wel toepassing is genoemd of beschreven in, dan wel betrekking heeft op, een ontwikkeling of voorgenomen besluit welke is genoemd of beschreven in, dan wel past binnen of in elk geval niet in strijd is met een op grond van artikel 5.12 lid 1 of artikel 5.13 lid 1 vastgesteld programma.

De hierboven aangegeven grenswaarden uit bijlage 2 zijn voor de luchtverontreinigende stoffen zwaveldioxide (SO₂), stikstofdioxide (NO₂), lood, koolmonoxide (CO), fijn stof (PM₁₀), en benzeen (C₆H₆) en worden in de hieronder staande tabel aangegeven:

| Stof | Grenswaarde |
|-------------------------------|---|
| SO ₂ | 350 µg/ m ³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 24 maal per kalenderjaar mag worden overschreden |
| | 125 µg/ m ³ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 3 maal per kalenderjaar mag worden overschreden |
| NO ₂ | 200 µg/ m ³ als uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden |
| | 40 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie, uiterlijk op 1 januari 2010 |
| PM ₁₀ | 40 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie |
| | 50 µg/ m ³ als 24 uurgemiddelde concentratie, waarbij geldt dat deze maximaal 35 maal per kalenderjaar mag worden overschreden |
| Lood | 0,5 µg/ m ³ als jaargemiddelde concentratie |
| CO | 10.000 µg/ m ³ als 8 uursgemiddelde concentratie |
| C ₆ H ₆ | 10 µg/ m ³ tot 1-1-2010 en 5 µg/ m ³ na 1-1-2010 als jaargemiddelde concentratie |

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Dit Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. De systematiek voor het bepalen of een project NIBM is vóór en na de vaststelling van het NSL dezelfde en voor het grootste gedeelte geregeld in de regeling niet in betekende mate (luchtkwaliteitseisen).

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten een - getalsmatige - invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen). Als een project binnen de - getalsmatige - begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de 3% grens en de grenswaarden nodig en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen.

Voor woningbouw is het huidige 3% criterium 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het mogelijk maken van een extra woning aan de Kevelderstraat 4 te Zieuwent ligt onder het hier genoemde criterium, waardoor het aannemelijk is gemaakt dat die uitoefening of toepassing niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen.

Conclusie:

Er is geen sprake van ontoelaatbare luchtverontreiniging als gevolg van de projectafwijking van het bestemmingsplan voor het mogelijk maken van een woning aan de Nieuwstad 9 te Groenlo.

Externe veiligheid

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Het BEVI legt veiligheidsafstanden vast tussen bedrijven die risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen verrichten (zoals LPG-tankstations) en zogenoemde (beperkt) kwetsbare objecten (zoals woningen en scholen). Tevens beperkt het BEVI het totale aanwezige personen in de directe omgeving van een risicovol bedrijf.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen risicovolle bedrijven gevestigd.

ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie en eventuele tegemoetkomingen in planschade op verzoeker is in een anterieure overeenkomst vastgelegd waardoor conform artikel 6.12, lid 2 Wro geen exploitatieplan noodzakelijk is.

CONCLUSIE

Gezien het bovenstaande zijn wij van mening dat bij het plan voor de bouw van een vrijstaande woning aan de Nieuwstad 9 te Groenlo voldoende rekening is gehouden met alle van belang zijnde aspecten op het gebied van milieu, veiligheid en ruimtelijke ordening.

Er is geen strijd met een goede ruimtelijke ordening en er is sprake van een goede ruimtelijke onderbouwing.

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek met rapportnummer 202285-10/R01 datum 7 juni 2012;
2. Archeologisch onderzoek: een bureau- en inventariserend veldonderzoek (karterend booronderzoek) datum 27 november 2012;
3. Adviesbureau de Haan, akoestisch onderzoek met kenmerk S.12.243-00/8967 datum 12 november 2012;