

DNS Planvorming BV

Van: R. Dekker
Datum: 9 december 2020
Betreft: Ruimtelijke onderbouwing 6 woningen De Nieuwe Tuinderij - Oost

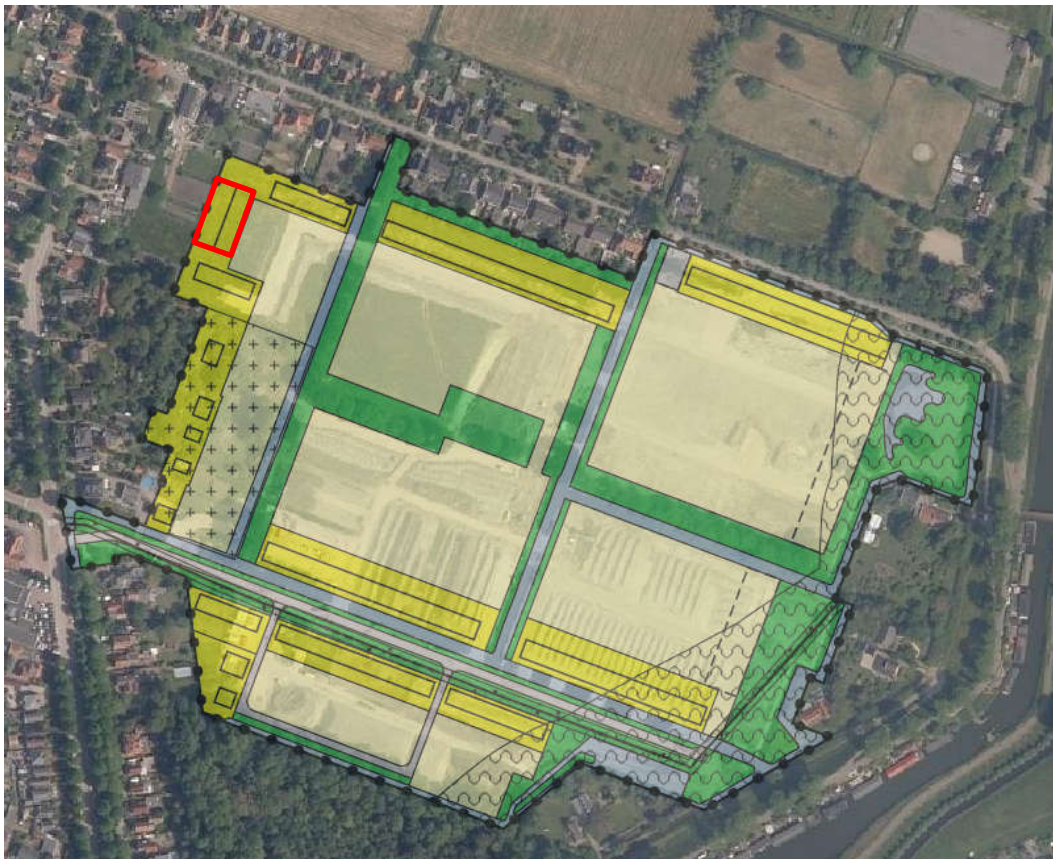
DNS Planvorming B.V.

Klaprozenweg 75 C
1033 NN Amsterdam
info@dnsplanvorming.nl
www.dnsplanvorming.nl
Handelsregister 65633741
BTW: NL856196319B01

1. Aanleiding en locatie

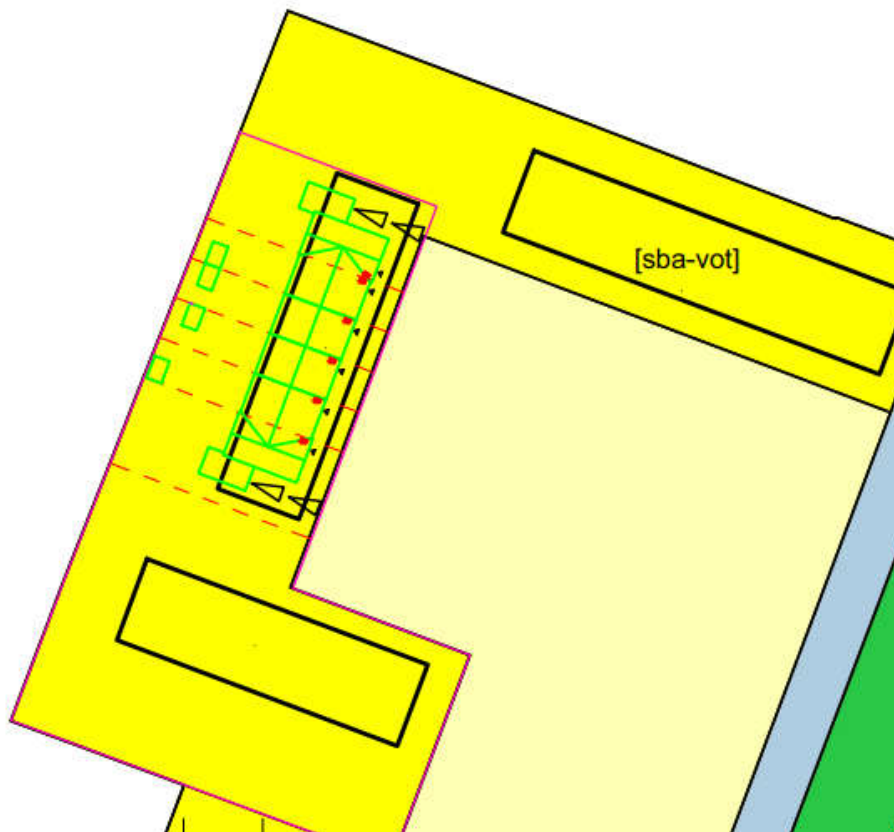
Op 30 januari 2018 heeft de gemeenteraad van Beemster het bestemmingsplan 'De Nieuwe Tuinderij – Oost' vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt in totaal 300 woningen mogelijk, waarvan een groot deel inmiddels in aanbouw is of reeds is opgeleverd.

Aan de noordwestzijde van het plangebied is het voornemen om een blok van 6 rijwoningen te realiseren. De locatie is in afbeelding 1 rood omlijnd.



Afbeelding 1: Luchtfoto met verbeelding bestemmingsplan waarin het besluitgebied rood omlijnd is

Voor de gronden waar de 6 woningen zijn voorzien geldt de bestemming Wonen – 2. Binnen deze bestemming is onder andere bepaald dat woningen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd (artikel 7.2.2 sub a) en het aantal woningen dat aaneen wordt gebouwd per rij niet meer mag bedragen dan 5 (artikel 7.2.2 sub d). Het bouwplan voldoet niet aan deze regels. Zie afbeelding 2.



Afbeelding 2: Uitsnede geldend bestemmingsplan met ontwerptekening 6 woningen in de ondergrond

De overschrijding van het bouwvlak vindt plaats aan de achterzijde van de woningen en is passend binnen de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid uit artikel 14 van het bestemmingsplan. Voor het toestaan van 6 aaneengebouwde rijwoningen voorziet het bestemmingsplan echter niet in een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Ook de kruimelgevallenregeling uit het Besluit omgevingsrecht is niet toepasbaar. Om die reden moet voor de afwijking van het bestemmingsplan voor het toestaan van 6 woningen en de overschrijding van het bouwvlak een uitgebreide afwijkingsprocedure gevoerd worden conform de Wabo artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3.

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) voorziet in de mogelijkheid tot afwijken van het bestemmingsplan, door middel van een omgevingsvergunning. Voorwaarde is dat een goede ruimtelijke onderbouwing aan de omgevingsvergunningaanvraag ten grondslag ligt. Voorliggend rapport vormt deze ruimtelijke onderbouwing.

2. Stedenbouwkundige motivatie

Oorspronkelijk waren op deze locatie 5 rijwoningen bedacht. Het bouwvlak biedt ruimte voor 6 rijwoningen. Het maximum aantal woningen dat het bestemmingsplan in totaal toestaat (300) wordt niet overschreden. Het ontwerp van de woningen past binnen het vastgestelde beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Tuinderij oost, waarbij de rij als geheel is ontworpen. De hoekwoningen zijn verbijzonderd door middel van een dwarskap, wat de rij als geheel benadrukt en de gevel een voornaam karakter geeft. Het resultaat is een zorgvuldig ontworpen bouwblok dat in zijn bouwmasa goed aansluit op de maat en schaal van het plantsoen en met een uitstraling die past binnen de beeldkwaliteit van De Nieuwe Tuinderij Oost.

Wat betreft de positie van de woningen is sprake van een geringe overschrijding van het bouwvlak aan de achterzijde (minder dan 1 meter). Deze overschrijding is het gevolg van de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en komt voort uit de uitwerking van het parkeren. De woningen zijn iets verschoven in het ontwerp om het parkeren bij de hoekwoningen op een goede wijze achter elkaar op eigen erf te laten plaatsvinden.

Gelet op de geringe overschrijding en het feit bestaande woningen op ruime afstand van deze locatie staan (> 40 meter) leidt dit niet tot onaanvaardbare ruimtelijke effecten.

Het ontwerp van de woningen is besproken met de welstandscommissie (december 2019 en februari 2020). De commissie was enthousiast over de ontwerpen en kon zich vinden in de aanpassingen zoals voorgesteld, ook wat betreft de betreffende rijwoningen. Welstand is akkoord met het ontwerp.

3. Beleid

Er is geen specifiek ruimtelijk beleid relevant bij de voorgenomen afwijking van het bestemmingsplan. Er wordt niet voorzien in meer woningen dan het bestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij – Oost in totaal reeds toestaat. Zoals hiervoor aangegeven is Welstand akkoord met het ontwerp.

4. Milieu- en omgevingsfactoren

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het project in het kader van het bestemmingsplan De Nieuwe Tuinderij – Oost getoetst op een aantal ruimtelijk relevante aspecten. De afwijkingen van het bestemmingsplan voor het bouwblok hebben uitsluitend betrekking op het toestaan van één extra woning binnen het bouwvlak en een geringe overschrijding aan de achterzijde van dit bouwvlak. Deze afwijkingen van het bestemmingsplan leiden niet tot andere effecten op milieu- en omgevingsfactoren in vergelijking tot hetgeen reeds is onderzocht in het kader van het vastgestelde bestemmingsplan. Het uitvoeren van nieuwe onderzoeken of actualiseren van onderzoeken is om die reden niet noodzakelijk.

5. Conclusie

Het bouwblok met 6 woningen aan de noordwestzijde van De Nieuwe Tuinderij – oost past niet in het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het initiatief mogelijk te maken kan door middel van een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bestemmingsplan. Er is geen strijd met het ruimtelijk beleid. Met betrekking tot milieu- en omgevingsfactoren wordt geconcludeerd dat het initiatief voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en uitvoerbaar is.