

ONTWERP
Besluit artikel 3.6 lid 1 onderdeel a Wro
"Asten woongebied Loverbosch fase 1a 2010, wijziging Olievlas 20-34"

burgemeester en wethouders van A s t e n;

gezien het verzoek van de vereniging CPO de Vlas om medewerking voor het toestaan van 8 in plaats van 7 woningen op het perceel aan de Olievlas, kadastraal bekend gemeente Asten, sectie N, nummer 1726;

o v e r w e g e n d e:

dat het verzoek is ontvangen op 22 november 2011;

dat het betreffende perceel is gesitueerd binnen het gebied waarvoor geldt het bestemmingsplan "Asten woongebied Loverbosch fase 1a 2010" en daarin is bestemd voor "wonen";

dat binnen het betreffende bouwvlak maximaal 7 aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;

dat het betreffende perceel tevens is aangeduid als "wro-zone – wijzigingsgebied 3";

dat het college van burgemeester en wethouders krachtens het bepaalde in artikel 7.6.3 van het bestemmingsplan "Asten woongebied Loverbosch fase 1a 2010" juncto artikel 3.6 lid 1 onderdeel a van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd is om ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 3" het bestemmingsplan te wijzigen teneinde binnen het aanduidingsvlak maximaal 8 aaneengebouwde woningen toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving;
- c. er wordt voorzien in minimaal 1 parkeerplaats per woning.

dat onderzocht is of voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden:

Ad a:

De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad. De uitbreiding van 7 naar 8 woningen vindt namelijk plaats binnen dezelfde bouwmassa. Ook tast de wijziging de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet aan (zie ad b), en voorziet de wijziging in voldoende parkeergelegenheid (zie ad c).

Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Ad b:

De stedenbouwkundige van het stedenbouwkundig plan voor Loverbosch heeft geadviseerd over de voorgenomen wijziging. Zij oordeelt dat verdichting met woningen aan de Olievlas geen onevenredige aantasting veroorzaakt van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving (zie bijlage). Ten aanzien van de beeldkwaliteit van de achterliggende parkeerstraat zullen in het kader van de vergunningverlening nadere eisen worden gesteld.

Aan de voorwaarde wordt voldaan.

Ad c:

Na de wijziging zijn de eengezinswoningen (EG) voorzien van ieder 2 parkeerplaatsen. De kleine eengezinswoningen (KEG) zijn voorzien van 1 parkeerplaats.

Aan de voorwaarde wordt voldaan.

dat er sprake is van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro;

dat het opstellen van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wro niet noodzakelijk is, omdat het verhaal van kosten over de grondexploitatie anderszins verzekerd is;

dat vooroverleg, zoals bedoeld in artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft plaatsgevonden;

dat het college van burgemeester en wethouders, gelet op bovenstaande overwegingen, van oordeel is dat tegen gebruikmaking van genoemde wijzigingsbevoegdheid geen bezwaar bestaat.

ONTWERP b e s l u i t e n:

1. Met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onderdeel a van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 7.6.3 van bestemmingsplan "Asten woongebied Loverbosch fase 1a 2010" op het perceel aan de Olievlas ter plaatse van de aanduiding "wro-zone – wijzigingsgebied 3" 8 in plaats van 7 aaneengebouwde woningen toe te staan;
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

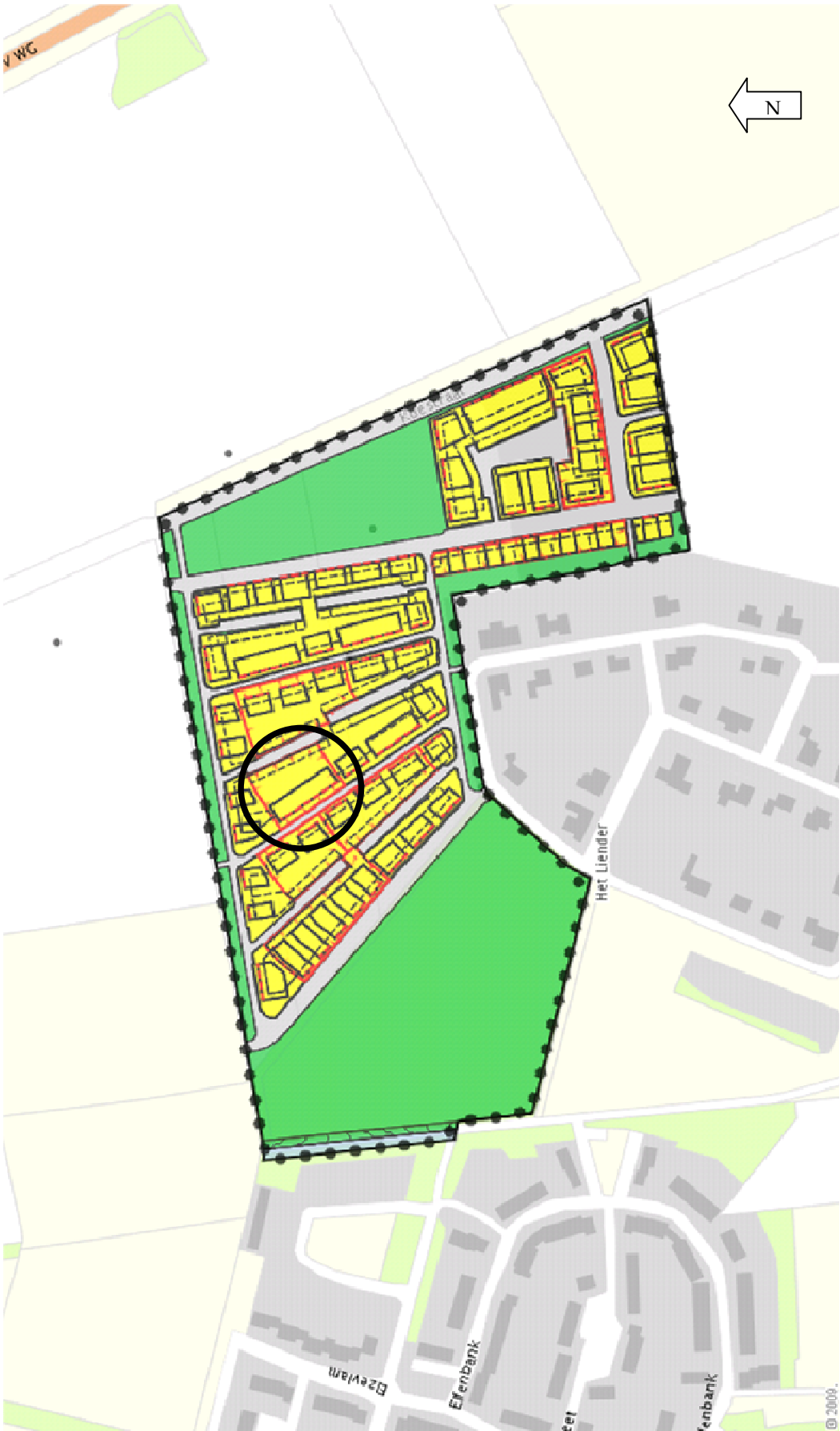
Aldus besloten d.d.

college van burgemeester en wethouders van Asten,
de secretaris, de burgemeester,

mr. W.M.A. Verberkt

ir. J. Beenakker

Bijlage 1: Projectlocatie



Bijlage 2: Wijziging

Oude situatie:

keeris architecten bna



08-09-2011 CPO Asten

situatie

A3 1500

C11027

Nieuwe situatie:

keeris architecten bna



15-09-2011 CPO Asten

situatie

A3 1500

C11027

Bijlage 3: Stedebouwkundig advies

Stedenbouwkundigadvies tbv de wijzigingsbevoegdheid
van 7 rijwoningen naar 8 rijwoningen aan de Olievlas
21-09-2011

De voorgestelde verdichting levert geen problemen op tav de beeldkwaliteit van de woning, de (mogelijke) aanbouw en het straatbeeld benoemd in het beeldkwaliteitsplan.

De bijbouw (berging), de carport en de erfscheidingen grenzend aan de parkeerstraat vragen echter door deze verdichting om extra aandacht.

Het streven is om de parkeerstraat doormiddel van groene-erfscheidingen, de achtertuinen en enkele bomen een informeel, groen beeld mee te geven.

Door de smallere beukmaat en het handhaven van 2 auto's op de kavel (bij de eengezinswoning, 1 auto bij de kleine eengezinswoning) komt de positie en omvang van de haag tussen de geparkeerde auto's ter discussie. Wij zijn van mening dat binnen de voorgestelde beukmaten (5,4 meter en 4,7 meter) het mogelijk is om de parkeerstraat het gewenste beeld mee te geven.

De manier zoals weergegeven in de tekeningen die we ontvingen van Keeris-architecten is volgens ons niet helemaal de weg. Zij stellen een groot dak voor waar al de auto's onder geparkeerd staan, maar waar ook de hedera-schermen staan. Hierdoor krijgen de schermen geen water en zal het fraai geschetste groene beeld niet lang stand houden.

Naar ons inziens kan de carport een meer open karakter krijgen met boven de auto's dichte delen. Ook kan gedacht worden aan het 'bundelen' van auto's, 2 x 4 en 2 x 3 auto's. Op deze manier krijg je om de kavel een ruimte van circa 75 cm voor een haag. De erfscheiding tussen de auto's kan dan meer architectonisch zijn (pergola, familie van de carport) aan de zijde van de parkeerstraat kunnen dan klimplanten staan. Hierdoor krijg je dus een afwisseling van dwarshagen en klimplanten.

Verder is de positie van de berging tov de carport niet weergegeven, ook dit kan zo zijn gevolgen hebben op de uitstraling van de parkeerstraat.

En het is toch erg belangrijk dat de hagen die worden toegepast voorgekweekte hagen zijn. In de bijlage zit een voorbeeld van dit systeem. Zodat de gaas-hekwerken niet worden dicht gezet met schuttingen.

Conclusie:

Stedenbouwkundig gezien is de verdichting van de woningen langs de Olievlas mogelijk binnen het geschetste beeld van het beeldkwaliteitsplan. De beeldkwaliteit van de parkeerstraat vraagt door deze versmalling van de beukmaten om extra aandacht in het vervolgproces.

Carin Jannink
Els Bet
21-09-2011

Bijlage

