



D161415508

Ruimtelijke onderbouwing

**Project De Kuul Dakotastraat 25 t/m 41 Groesbeek
Woningbouwlocatie 'Parachutistenstraat' Breedeweg**

30 Augustus 2016

Inleiding;

Op 18 april 2008 is aan Projectontwikkeling P. Kaal b.v. vrijstelling ex artikel 19 lid 1 WRO en reguliere bouwvergunning verleend voor het bouwen van 8 woningen aan de Dakotastraat 25 t/m 39 te Groesbeek. Deze woningbouw is onderdeel van woningbouwlocatie Parachutistenstraat-West aan de zuidzijde van de kern Breedeweg. Op basis van deze verleende vrijstelling en bouwvergunning is vervolgens een woonbestemming met een bouwmogelijkheid voor 8 woningen vastgelegd in het op 31 januari 2013 door de raad van de voormaligegemeente Groesbeek vastgestelde bestemmingsplan 'Parachutistenstraat'. Als gevolg van de economische situatie is het de ontwikkelaar tot nog toe niet gelukt om de woningen te verkopen en zo de 8 vergunde woningen van Project 'De Kuul' te realiseren. Ontwikkelaar, aannemer en gemeente willen bewerkstelligen dat de wijk verder kan worden afgerond. Daartoe heeft er een herontwikkeling plaats gevonden waardoor de planologie dient te worden aangepast.

Planbeschrijving;

Bestaande situatie

In de bestaande situatie zijn 8 woningen vergund en bestemd.
De oorspronkelijke voorziene, vergunde en bestemde verkaveling ziet er als volgt uit:



Bestaande situatie

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt geen verkaveling van 2 geschakelde en 6 twee onder één kap woningen gerealiseerd, maar zijn in plaats daarvan 1 geschakelde vrijstaande woning en 8 twee onder één kapwoningen voorzien. De oriëntatie van de woningen is gelijk.

De voornaamste planologische wijziging betreft het toevoegen van 1 woning nagenoeg binnen de strook waar al acht woningen voorzien waren. Voor wat de beeldkwaliteit zijn de woningen hetzelfde gebleven, het enige verschil is dat de twee onder één kap woningen wat minder breed zijn geworden. De als bijlage meegezonden uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Parachutistenstraat'.

De afwijkingen van de situeringseisen volgens het geldende bestemmingsplan zijn minimaal en aanvaardbaar.

Met het herontwikkelde bouwplan worden grotendeels woningen van wat kleinere omvang voorzien dan de 8 vergunde woningen. Daardoor wijkt het ondanks toevoeging van 1 woning minimaal af van de in het bestemmingsplan 'Parachutistenstraat' opgenomen eisen betreffende de situering van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken.

De afwijkingen zijn:

Ter plaatse van de meest zuidelijke en meest noordelijke bouwkavel is het hoofdgebouw ten dele gesitueerd buiten de aanduiding bouwvlak, terwijl hoofdgebouwen volgens het bestemmingsplan alleen binnen dat vlak zijn toegestaan. De overschrijdingen bedragen, resp. ca. 0.4 en ca 0.2 mtr.

Ter plaatse van de meest noordelijke bouwkavel is het bijbehorende bouwwerk (garage) buiten de aanduiding bijgebouwen gesitueerd, waar bijbehorende bouwwerken gelet het bestemmingsplan alleen zijn toegestaan binnen deze aanduiding.

De overschrijding van het bouwvlak zijn in casu dermate gering dat in ruimtelijk opzicht sprake is van afwijkingen van ondergeschikte betekenis. De deels afwijkende situering van betreffende hoofdgebouwen kan zodoende aanvaardbaar worden geacht.

Desbetreffende buiten de aanduiding bijgebouwen gesitueerde garage is weliswaar voorzien op een ander aan het openbaar gebied grenzend zijerf, maar ook op ruime afstand (ca.9 mtr.) van de voorgevel van het hoofdgebouw. Ook is deze garage niet voorzien voor het verlengde van de naar openbaar gebied gekeerde grens van het achtererfgebied van het achterliggend perceel Bredeweg 51, het deel van het erf waar vergunningsvrije mogelijkheden voor het bouwen van bouwwerk bestaan.

Daarmee heeft de afwijkende situering van het bouwwerk in casu geen aantasting van het straat, en bebouwingsbeeld tot gevolg en kan deze eveneens ruimtelijk aanvaardbaar worden geacht.



Nieuwe situatie

.

Beleid

Gemeentelijk beleid

Programmatisch en stedenbouwkundig past de voorgestane herontwikkeling binnen de bestaande gemeentelijke beleidskaders. Sprake is van een minimale toevoeging van 1 woning en minimale afwijkingen van de situeringseisen volgens het geldende bestemmingsplan.

Rijks- en provinciaal beleid

Met de voorgestane herontwikkeling zijn geen Rijks- of provinciale belangen gemoeid. Het toevoegen van 1 woning is geen nieuwe stedelijke ontwikkelingen de woningbouwlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk/bebouwd gebied. Bespreking van Rijks- en provinciaal beleid kan dan ook achterwege blijven.

Milieuparagraaf

Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Parachutistenstraat'. Gezien de aard en omvang van de planologische afwijkingen en het feit dat de afwijkingen alleen gewijzigde bebouwing van bestaande bouwpercelen met een woonbestemming betreffen, waarbij de begrenzing van de bouwpercelen niet overschreden wordt en de hoofdfunctie (wonen) niet wijzigt, kan hiermee worden volstaan.

Waterparagraaf

Het herontwikkelde bouwplan voorziet ten opzichte van het vergunde bouwplan niet in een toename aan verhard oppervlak, maar in een kleine afname van circa 3 m². Gelet hierop hoeft de voorgestane herontwikkeling niet te voorzien in een nieuwe compenserende waterberging.

Eind mei 2016 en begin juni 2016 hebben zich twee extreme buien voorgedaan in de kern Breedeweg.

Daarbij is gebleken dat ernstige regenwateroverlast ontstond ter plaatse van deze woningbouwlocatie aan de Dakotastraat en de directe omgeving, vooral op het terrein van de buurtsupermarkt aan de Breedeweg 61. Deze buien komen in theorie eens in de 50 jaar voor, maar te verwachte valt nu dat ze zich in de praktijk vaker voor gaan doen. Om naar de toekomst toe ernstige regenwateroverlast te voorkomen, gaat de gemeente mede in overleg met de ontwikkelaar, die ook eigenaar is van de Buurtsupermarkt, bekijken welke maatregelen er ter plaatse en in de omgeving van de woningbouwlocatie mogelijk zijn om een betere c.q. goede afvoer van al het regenwater te bewerkstelligen bij toekomstige extreme buien. Afhankelijk van de uitkomst hiervan zullen gemeente en ontwikkelaar in overleg het bouwkundig peil van de negen te bouwen woningen nader bepalen.

Economische uitvoerbaarheid

- Kostenverhaal: Het herontwikkelde bouwplan omvat een geval, waarin het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 Wet ruimtelijke ordening kan worden verhaald, minder dan € 10.000,00 bedraagt. Voor zo'n geval kan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wet ruimtelijke ordening en artikel 6.2 1a lid a Besluit ruimtelijke ordening worden besloten om geen exploitatieplanvast te stellen. Voor de te volgen procedure worden conform gemeentelijke Legesverordening leges in rekening gebracht voor toepassing van een buitenplanse afwijking bedoeld in artikel 2.12 lid 1, onder a, onder 3 Wabo.
- Planschade: in de nieuwe situatie zijn de hoofdgebouwen en garages niet op kortere afstand van de percelen en woningen aan de Breedeweg 51-61 en Dakotastraat 22-

32 voorzien dan in de bestaande situatie, zoals die in 2008 is vergund en in 2013 met het bestemmingsplan 'Parachutistenstraat' is bestemd. Van de planologische wijziging valt dan ook redelijkerwijs beschouwd geen planschade te verwachten.

Algehele conclusie;

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de beleidskaders, voldoet in een behoefte en past binnen de beleidsvelden op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening.

Einde Ruimtelijke Onderbouwing