

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING project 35 woningen

Locatie : bestemmingsplan Zonnekamp-Oost in Olst

Aanvrager omgevingsvergunning : bouwbedrijf Bongers BV Dalfsen

Inleiding

Het project is ontwikkeld voor het noordelijke bouwvlak van het plan Zonnekamp-Oost en is geënt op de woningbehoefte onder starters. Het zijn veelal jonge mensen, al dan niet alleenstaand, die al een tijd op zoek zijn naar een betaalbare woning in Olst. Het project telt 35 woningen onderverdeeld in 4 twee-onder-een-kap en 31 rijenwoningen in één blok van 7 woningen en 4 blokken van 6 woningen. De woningen passen in het bestemmingsplan of enkele ondergeschikte punten na. Deze punten kunnen niet ondervangen worden met de flexibiliteitsbepalingen van het bestemmingsplan. Dit betekent dat een 'buitenplanse' projectprocedure onvermijdelijk is. Normaliter wordt een ruimtelijke onderbouwing voorzien van alle onderzoeksrapporten die nodig zijn om te komen tot onderbouwing van het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Aangezien het in dit project om ondergeschikte afwijkingen gaat, kan volstaan worden met de verwijzing naar de toelichting op het bestemmingsplan. Hieronder wordt gemotiveerd dat het project met toepassing van deze procedure gerealiseerd kan worden.

Beschrijving van het project

Het project is vooral ingestoken op betaalbare koopwoningen voor starters. In de periode voorafgaande aan de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning heeft een groot aantal starters zich gemeld en is de verwachting dat minstens 70% zal worden verkocht. Deze uitstekende respons maakt het mogelijk om voor of vlak na de bouwvakvakantie van 2013 te starten met de bouwwerkzaamheden. De woningen die grenzen aan de Olsterkampweg hebben een dorpsaanzien vanwege de stedenbouwkundige situatie. De huidige woningen aan deze weg hebben een lage gootlijn met veel groen eromheen. Bij dit beeld past nieuwbouw met ook een lage gootlijn conform het bestemmingsplan. In de lengte van het bouwvlak passen 4 tweekappers en 19 rijenwoningen. Aan de zuidzijde van het bouwvlak zijn 12 woningen ontwikkeld met een hoge gootlijn, eveneens conform de regels van het bestemmingsplan. Deze woningen zijn zo ontworpen dat een energieprestatiecoëfficiënt wordt bereikt van 0,3, wat 50% lager is dan de norm die in het Bouwbesluit is aangegeven. Er zijn reeds 4 woningen gerealiseerd in het onderhavige bouwvlak, waarmee de optelsom uitkomt op 39 woningen. Er kunnen echter maximaal 45 woningen in dit bouwvlak worden gerealiseerd. Op de overblijvende grond kunnen dus nog 6 woningen worden gebouwd.

Afwijkingen van het bestemmingsplan

1. De in het bestemmingsplan opgenomen afstand van 3 meter van de hoekwoning (hoofdgebouw) tot de zijdelingse perceelsgrens is niet haalbaar als uitgegaan wordt van een zo optimaal mogelijke invulling van het bouwvlak. Met optimaal wordt bedoeld het realiseren van een zo groot mogelijk aantal woningen met inachtneming van de ruimtelijke kwaliteit. Een extra woning verbetert de financiële opzet en zorgt voor een lagere prijs per woning. De maat van 3 meter wordt over het algemeen aangehouden om een garage naast de woning te kunnen realiseren. Met toepassing van de binnenplanse vrijstellingsmogelijkheid kan met 10% van deze maat worden afgeweken tot 2,70 m.. Ook op deze breedte is een garage mogelijk of – waar ook voor gekozen kan worden – een oprit naar een garage in de achtertuin. De 2 hoekwoningen van de blokken van 6 krijgen een zijdelingse afstand van 2,20 m.. Binnen deze maat is geen garage meer mogelijk, maar wel een gemeenschappelijke oprit. Met toepassing van deze maatvoering blijft een goede stedenbouwkundige en dorpsaanzien overeind, want de afstanden tussen de blokken blijven ruim gezien de variatie van 4,40 m. tot 5,40 m.;

2. Aangezien voldoende parkeerplaatsen langs de Olsterkampweg onmisbaar zijn, is ervoor gekozen om hier haaks te parkeren. Het blok van 7 woningen krijgt een parkeerplaats in de voortuin. De blokken van 6 krijgen haakse parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Als gevolg van deze opzet zou de voorgevel, bij handhaving van de voortuindiepte van 5 m. teveel naar het zuiden gaan, waardoor de diepte van de achtertuinen te gering wordt. Daarom is ervoor gekozen om de voortuinen 3 m. te maken. Het voordeel van deze benadering is dat de sprong tussen de blokken van 6 en het blok van 7 minder groot is. Er blijft op deze wijze een harmonieuze opzet gegarandeerd die nog wordt versterkt door de aantrekkelijke gevels met hier en daar een haaks op de lengterichting geplaatste kap.

Conclusie

De buitenplanse aanpassingen betreffen de diepte van de voortuinen van 2 blokken van 6 aan de Olsterkampweg en de breedte van de afstand van twee hoofdgebouwen tot de zijdelingse erfscheiding.

Beide aanpassingen doen geen afbreuk aan, maar dragen juist bij aan een optimale opzet. Daarom is de activiteit niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Om die reden bestaat geen bezwaar om de buitenplanse afwijking toe te staan met toepassing van artikel 2.12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Bouwbedrijf Bongers BV

Jan Pouwels

16 mei 2013