

memo

Gemeentebelangen Overbetuwe

Aan: D.P.M. Ploum (teammanager)
Van: Sanny Martijn-Vermeulen
CC: Henk Vreman
Datum: 11/4/2014
Betreft: Ontwerpbestemmingsplan Elst, Sneeuwjacht 30 t/m 34

Opmerkingen: **Gewijzigde bouwmogelijkheden.**

De woningen in de nabijheid van de nog te realiseren woningen op de locatie Sneeuwjacht 30 t/m 34 te Elst zijn gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Elst'. De woningen hebben de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'VD2'. Tevens zijn er bouwvlakken getekend waarbinnen de woningen gerealiseerd dienen te worden. Kort samengevat de omliggende woningen mogen maximaal een goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het breedste bouwvlak van een vrijstaande woning bedraagt circa 10,5 meter.

Vraag GBO:

1. Waarom is er voor gekozen om bij deze woningen een grotere goothoogte en bouwhoogte toe te staan ten opzichte van de aanwezige woningen in de straat (goothoogte van 7,5 meter en een bouwhoogte van 11,5 meter)?

Antwoord:

Voordat het bestemmingsplan Elst, Schil Westeraam A325 in werking trad, gold het 'Uitwerkingsplan Westeraam, deelplan 1' (in de toelichting van het bestemmingsplan Elst, Sneeuwjacht 30 t/m 34 is op pagina 6 een uitsnede van de plankaart van dit uitwerkingsplan opgenomen). In het uitwerkingsplan was een maximale goothoogte van maximaal 7,5 meter toegestaan. In het uitwerkingsplan was geen maximale bouwhoogte opgenomen.

Er is gekozen om de bouwmogelijkheden uit dit oorspronkelijke uitwerkingsplan over te nemen. Door aan te sluiten bij deze voorschriften uit het Uitwerkingsplan Westeraam Deelplan 1 en het Beeldkwaliteitplan Deelgebied I, dat nog steeds van toepassing is, zijn de bouwmogelijkheden van de drie nieuwe woningen vrijwel (zie onderstaande alinea) identiek aan de oorspronkelijke bouwmogelijkheden van de huidige woningen in de straat.

In de nabije omgeving zijn deze oorspronkelijke / maximale bouwmogelijkheden niet volledig 'benut'. In de actualisatie van het uitwerkingsplan (bestemmingsplan Elst (uit 2010), zijn de goot- en bouwhoogte van de bestaande woningen vastgesteld op de feitelijke hoogte (6 respectievelijk 9 meter).

De in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen maximale bouwhoogte van 11,5 meter is een gangbare hoogte voor een nieuwbouwwoning. Ook de meest recente plannen van Westeraam (Vierslag – 2014, Woongebied Linge- en Lanenbuurt- 2013) en andere nieuwbouwplannen zoals Hoge Veld kennen een vergelijkbare maat. De toename in bouwhoogte (in vergelijking tot bestaande bebouwing) is eveneens een gevolg van veranderingen in regelgeving zoals bouwbesluit en EPC-normen.

2. Waarom is er voor gekozen om bredere woningen mogelijk te maken ten opzichte van de aanwezige woningen in de straat? Drie kavels, waarvan de breedte van de kavel aan de voorzijde bij twee kavels circa 19 meter zal bedragen en bij een kavel circa 26 meter. Afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 meter. Het is dus mogelijk om twee woningen te realiseren met een breedte van 12 meter en een woning met een gevelbreedte van 20 meter.

Antwoord:

Ook hier is aangesloten bij hetgeen gesteld in het 'Uitwerkingsplan Westeraam Deelgebied 1'. Hierin staat dat de afstand tot zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 meter moet bedragen. Omdat het hier vrije kavels betreft en de kaververdeling nog niet geheel vastligt, is gekozen voor een zekere mate van flexibiliteit. In plaats van drie bouwvlakken is gekozen voor één bouwvlak waarin maximaal drie vrijstaande woningen mogen worden gebouwd.
