

Derk Wiggersstraat 17-19 Ede

Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van afwijking voor de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning

Inleiding

Het perceel Derk Wiggersstraat 17 en 19 in Ede kent een woonbestemming. Evenwel kent het perceel geen bouwmogelijkheid voor hoofdgebouwen, nu een bouwvlak ontbreekt. Er is een verzoek ingediend voor de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning op het perceel. Gelet op de ligging in een woonstraat, en de goede stedenbouwkundige inpassing, bestaat er geen bezwaar tegen deze ontwikkeling. Daarbij is van belang dat één van beide woningen qua typologie ook specifiek voor senioren bedoeld is.

Om medewerking te verlenen aan het plan, is afwijking van het bestemmingsplan nodig. Dit kan op basis van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 (het zogenaamde projectafwijgingsbesluit. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt uiteengezet dat het plan aan de ruimtelijke eisen en uitgangspunten voldoet. Gelet op het feit dat het perceel al over een woonbestemming beschikt, spitst de onderbouwing zich enkel toe op ruimtelijke relevante aspecten. Zaken als archeologie, water, cultuurhistorie etc. zijn hiervoor niet van belang, of worden getoetst in het kader van de bouwtoestemming.



Fig 1. Ligging perceel in groter verband.

Stedenbouw

Beleid en ruimtelijke uitgangspunten

Vanuit de stadsvisie is de buurt niet benoemd als ontwikkellocatie. Het plangebied ligt in welstandsgebied 'Dorpse Uitbreidingen'. Kenmerkend is de informele stedenbouwkundige structuur met nieuwe verbindingen tussen de oude linten en nieuwe dwarsstraten. De straten vormen tezamen min of meer rechthoekige of driehoekige bouwblokken in verschillende afmetingen. Hierlangs werden nieuwe woningen gebouwd. In de loop der tijd zijn de straten steeds verder verdicht. Deze verdichting met -in hoofdzaak- particuliere woningbouw heeft uiteindelijk geleid tot een variatie aan individuele grondgebonden woningen uit verschillende perioden.

Een inbreiding is stedenbouwkundig denkbaar omdat er voldoende ruimte is voor een ruime inpassing en er meerwaarde gecreeerd kan worden. Dit betekent behalve voldoende maat voor de woning, ook voldoende

afstand tot de perceelsgrens en minimaal 3,5 meter naast de woning voor de inpassing van een garage en oprit.

Voor deze kavel is de bebouwing in een combi-woning daarmee haalbaar. Hierdoor wordt er een meerwaarde voor de buurt gecreëerd. Dit is een combinatie van een reguliere gezinswoning en een kleinere woning voor bijvoorbeeld starters of ouderen. Dit kan in de vorm van een bijzondere dubbele woning of een kangoeroewoning. Behoud van de forse boom op het perceel is wenselijk en wordt als voorwaarde aan de vergunning verbonden.

Ruimtelijke inpassing plan

Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten. De kangoeroewoning bestaat uit een reguliere woning, twee lagen met een kap. Geschakeld daaraan een kleinere seniorenwoning met lage goot en kap in dezelfde hellingshoek als de reguliere woning.

De seniorenwoning heeft een woonprogramma volledig op de begane grond. De woning is door het grote programma op de begane grond, moeilijk uit te breiden.

Naast de woningen is er voldoende ruimte voor een oprit met garage. De woningen behouden aan beide zijdes 3,5 meter tot de perceelsgrens. Hierdoor is er voldoende ruimte voor een robuuste, het liefst groene, erfafscheiding. De nieuwe woningen behouden voldoende afstand tot de boom, zodat het behoud hiervan geborgd is. Ook de seniorenwoning heeft nog voldoende tuin over.

Ecologie

Gelet op de ligging van het perceel en het uitgangspunten groene elementen behouden blijven, is een toets aan natuurwaarden (quickscan ecologie) niet nodig, met uitzondering van het aspect stikstof (zie hierna). Op voorhand kan worden geconstateerd dat het plan niet in strijd is met de overige aspecten uit de Wet natuurbescherming. In het kader van de zorgplicht Wet natuurbescherming en het gemeentelijk beleid voor biodiversiteit, moet voldoende rekening worden gehouden met bestaande natuurwaarden en deze waar mogelijk behoudt en versterkt. Daarnaast is een voorwaarde voor medewerking dat maatregelen worden genomen voor behoud en versterking van biodiversiteit door natuurinclusief te ontwerpen waarbij wordt voldaan aan het gemeentelijk puntensysteem. Hiervoor is een natuurinclusief plan opgesteld, dat ter goedkeuring aan de gemeente is voorgelegd en integraal onderdeel uitmaakt van de omgevingsvergunning. Als vergunningsvoorwaarde is opgenomen dat het natuurinclusief plan wordt uitgevoerd en duurzaam in stand wordt gehouden.

Gelet op de ligging van het perceel (op ongeveer 750 meter van Natura2000-gebied) dient een stikstofberekening te worden uitgevoerd. Uit de ingediende stikstofberekening blijkt dat in de gebruiksfase geen sprake zal zijn van een toename van stikstofdepositie. Hiermee voldoet het plan aan de eisen.

Milieu (o.a. Geluid)

De doorgaande weg waar de woningen aan grenzen betreft een 30 km/uur-weg. Dit betekent dat toetsing aan de Wet geluidhinder is niet noodzakelijk. In het kader van goede ruimtelijke ordening is geluid wel een belangrijk aspect. Gelet op de ligging van het perceel is er geen aanleiding om aan te nemen dat de woningen een geluidsniveau op de gevel krijgen vanwege wegverkeerslawaai, dat de normen overschrijdt. Het betreft een relatief rustige weg. Luchtkwaliteit, Externe veiligheid en milieuzonering vormen ook geen belemmeringen.

Conclusie

Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige, landschappelijke en ecologische uitgangspunten. Overige sectorale aspecten (water, bodem, archeologie etc.) zijn reeds getoetst in het geldende bestemmingsplan of worden getoetst in het kader van de bouwtoestemming; het plan doet hier niet aan af. Op basis van deze constatering is een goede ruimtelijke ordening geborgd en kan medewerking worden verleend aan het plan.

De Wabo schrijft voor dat de gemeenteraad een Verklaring van geen bedenkingen (Vggb) moet afgeven voor plannen die met toepassing van het projectafwijklingsbesluit worden vergund. Ten aanzien van ontwikkelingen die zien op afwijkingen voor het bouwen ten behoeve van de woonfunctie (woningen, zorgcentra, woonwagens etc.), inclusief bij die functies behorende bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen (garages, carports, parkeerkelders, zwembaden etc.), geldt een generieke verklaring van geen bedenkingen. Deze is op 3 maart 2016 door de gemeenteraad afgegeven. Voorwaarde is dat het gaat om een bestaande woonfunctie en dat het plan, ook in de nieuwe vorm, passend is binnen de afspraken die zijn gemaakt met betrekking tot de woningbouwprogrammering. Gelet op de aanwezige woonbestemming en het feit dat de woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke woningbibliotheek, wordt voldaan aan deze voorwaarden. Een aparte verklaring is in dit geval dan ook niet nodig.