

De Plantage – vrije kavels

Motivatief plat afdekken woning

Opdrachtgever	Gemeente Geldermalsen
Auteur	Piet Kalsbeek
Datum	3 april 2017
Kenmerk	833-De Plantage-ruimtelijke onderbouwing-Oosterhof 32 + 39
Versie	02

1. Achtergrond

Ten noorden van De Bastide in De Plantage ligt het deelgebied De Kavels. Voor een deel van dit deelgebied is een PO/CP0-traject gestart. Samen met geïnteresseerden is in enkele workshops gewerkt aan de stijl en de sfeer van het gebied en de verkaveling. Dit heeft erin geresulteerd dat de gemeente vanaf mei 2014 bezig is met het uitgeven van kavels in de deelgebieden 06, 14, 15, 16, 22, 23 en 24.

Geïnteresseerde kavelkopers gaan met de gemeente in gesprek over de verwerving van een kavel en de door de initiatiefnemer beoogde woning. De grondhouding van de gemeente is dat er voor de bewoners een grote mate van vrijheid bestaat voor wat betreft het woningtype, de omvang of stijl van de woning. De door de gemeente aangestelde supervisor neemt deel aan de gesprekken met de bewoners, om vooraf de regels en richtlijnen aan te geven. Door het indienen van een schetsplan is het mogelijk om er achter te komen of het bouwplan haalbaar is ten aanzien van het bestemmingsplan en welstandelijke aspecten. Indien er gesprekken met de initiatiefnemers zijn gevoerd, dan wordt in de eerste gesprekken reeds aangegeven dat bij een positief supervisieadvies voor eventuele afwijkingen van het bestemmingsplan een procedure moet worden gevoerd. Als het plan voldoet aan de bestemmingsplanregels en het wordt t.a.v. de welstandsregels en richtlijnen positief bevonden, dan kan de aanvraag om een omgevingsvergunning worden ingediend. Daarna gaan de initiatiefnemers met architect / bouwkundig tekenaar de plannen uitwerken, worden contracten over de kavelkoop opgesteld, en wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorbereid. Deze aanvragen worden getoetst aan het bestemmingsplan "De Plantage Noordwest".

Aanvragen omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan

Diverse initiatiefnemers die in de genoemde deelgebieden een woning willen realiseren, hebben aangegeven dat er een afwijkende dakhelling of een plat afgedekte woning wordt gewenst. Het afwijken van de dakhelling betreft onder andere Oosterhof 57 (23.05) en het plat afdekken betreft kavel Oosterhof 39 (22.01), en Oosterhof 32 (24.03).

Zowel het realiseren van een kleinere of grotere kaphelling als het plat afdekken van een woning is in strijd met artikel 7.2 Bouwregels woningen met bijbehorende bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. In sub c is aangegeven dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden afgedekt met een kap met een dakhelling van tenminste 40° en ten hoogste 80°.

2. Afwijken van de kaphelling

Indien de supervisor aangeeft dat in een specifiek geval, een platte afdekking passend is in de situatie, dan zal een planologische procedure worden toegepast. Voor het plat afdekken van een woning is geen mogelijkheid opgenomen om af te wijken van het bestemmingsplan. Daarom is bekeken of realisatie van het platte dak mogelijk is op basis van het kruimelbeleid. Artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht geeft aan in welke gevallen gebruik kan worden gemaakt van het kruimelbeleid. Het realiseren van een plat dak wordt in artikel 4 echter niet genoemd.

Dat betekent dat de realisatie van een plat dak uitsluitend mogelijk is door middel van het voeren van een uitgebreide onthefingsprocedure op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a lid 3. Het besluit moet worden voorzien van een goede ruimtelijke onder-

bouwing. Omdat de uitgebreide procedure wordt gevoerd, moet het conceptbesluit inclusief ruimtelijke onderbouwing gedurende een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Ook moet een dwg-bestand worden opgesteld voor het plaatsen op www.ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging moet worden aangekondigd door een publicatie. De procedure wordt gevoerd door het cluster RO van de gemeente Geldermalsen.



Verkavelingsplan met ligging Oosterhof 39 (midden) en Oosterhof 32 (rechts)

3. Motivering Oosterhof 39 (22.01) en Oosterhof 32 (24.03)

De sfeer en identiteit van het cluster ten noorden van de Bastide wordt bepaald door individuele woningen op kavels variërend van circa 350-650 m². De woningen staan doorgaans niet in een bepaalde rooilijn, maar er is sprake van een losse verkaveling, met diverse woningen (que type, massa en beeld). Deze 'losheid' is kenmerkend voor het gebied. Het gegeven dat mensen de gelegenheid krijgen om hun eigen woning te realiseren, maakt inherent dat de variatie groot is. Bij aanvang van dit project is afgesproken dat er een grotere vrijheid wordt geboden dan aanvankelijk de bedoeling was en derhalve aanvankelijk ook was vastgelegd in een beeldregieplan en bestemmingsplan.

Het gevolg hiervan is dat er woningontwerpen worden ingediend waarbij incidenteel sprake is van een plat afgedekte woning. In stedenbouwkundig opzicht wordt een plat afgedekte woning gezien als een relatief grote afwijking van het beeldregieplan. Daarin zijn immers de sfeer en identiteit van het gebied gedefinieerd als dorps gevarieerd. Een afwijking is mogelijk wanneer de sfeer en identiteit niet noemenswaardig worden gewijzigd.

In het specifieke geval van Oosterhof 39 (22.01) en Oosterhof 32 (24.03) zijn de ligging in het plan, de situering van de woning op de kavel en de ruimtelijke relatie met de omgeving relevant, om te bepalen of een plat afgedekte woning passend is in de omgeving.

✓ Ligging in het plan:

Voor beide woningen geldt dat deze zijn gelegen aan het einde van een straat: Oosterhof 39 aan het einde van een hofje en Oosterhof 32 aan het oostelijke einde van de straat. Het zijn dus geen markante kavels die in de planstructuur een bijzondere rol spelen. Naast de reguliere regels en richtlijnen zijn er met betrekking tot de beeldkwaliteit dan ook geen bijzondere voorwaarden. Het plat afdekken van beide woningen heeft geen noemenswaardig effect op de planstructuur of de beeldkwaliteit van het totaal.

✓ Situering van de woning op de kavel

Beide woningen grenzen met 1 zijde aan een naburig kavel en met 1 zijde aan een park. De woningen liggen respectievelijk ten noorden en ten oosten van naburige kavels. Daarbij is de bouwhoogte lager dan wanneer er een kap zou worden aangebracht, waardoor het schaduw-effect kleiner is. Bij de situering is rekening gehouden met de woningen op de naburige kavels. In het

geval van Oosterhof 39 is een bijzonder gegeven dat deze woning de enige gerealiseerde patio-woning is, in een deelplan waar oorspronkelijk alleen patio-woningen waren gedacht, overigens met kap. Beide woningen voldoen aan alle overige regels en richtlijnen uit het beeldregieplan.

✓ Ruimtelijke relatie met de omgeving

Omdat de beide woningen grenzen aan een park zijn de woningen vanuit de omgeving goed zichtbaar. Daarbij grenst Oosterhof 32 aan de achterkant aan een singel, waardoor ook van de zuidzijde de woning goed zichtbaar is. In beide gevallen is echter bovenmatig aandacht besteed aan de architectonische uitstraling en de relatie van elke woning met de parkachtige omgeving. Er is in beide gevallen ook sprake van een goede ruimtelijke kwaliteit en afgewogen relatie tussen de bebouwing en de parkachtige omgeving.

De afwijking ten opzichte van het bestemmingsplan heeft geen effect op het aantal woningen dat in het plan wordt gerealiseerd. In het bestemmingsplan is het aantal woningen dat binnen dit specifieke bestemmingsvlak mag worden gerealiseerd niet benoemd. Het aantal woningen neemt dus planologisch niet toe.

In het bestemmingsplan zijn alle benodigde planologische en milieukundige onderzoeken uitgevoerd. In de bestemmingen is rekening gehouden met de uitkomsten van deze onderzoeken. Omdat de betreffende woning is gelegen binnen het bestemmingsvlak, zijn er geen planologische of milieukundige consequenties.

Conclusie

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plat afdekken van de woningen Oosterhof 39 en Oosterhof 32 vanuit ruimtelijk, planologisch en milieukundig oogpunt aanvaardbaar is.