

Ruimtelijke onderbouwing

Drulse Beek, locatie 1 woning a/d Tuier 90 Groesbeek

Middengebied



Februari 2015

omgevingsvergunning
behoort bij besluit van burgemeester en wethouders van
1-5-2015

Namens dezen,

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the official mentioned in the text below.

Hoofd afdeling Vergunningverlening Omgevingsdienst Regio Nijmegen
Ing. M.G. van Deelen

Inleiding;

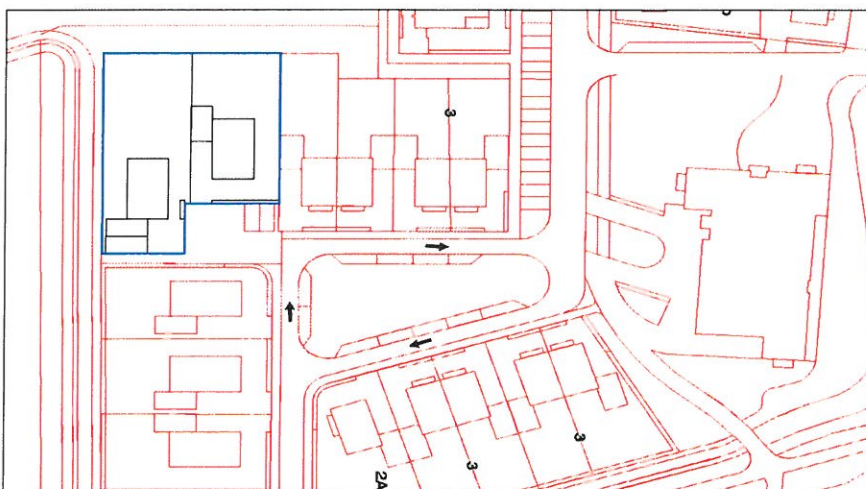
Op 25 februari 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Woningbouw Sportpark-Zuid vastgesteld. Als gevolg van de economische situatie stagneert de verkoop van de woningen in het plangebied. Ontwikkelaar, aannemer en gemeente hebben de handen ineen geslagen teneinde te bewerkstelligen dat de wijk verder kan worden afgerond. Daartoe heeft er een herontwikkeling plaats gevonden waardoor de planologie dient te worden aangepast.

Planbeschrijving;

Bestaande situatie

De betreffende locatie is blauw omlijnd. In dit vlak zijn 2 woningen toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan, Woningbouw Sportpark Zuid.

De oorspronkelijke voorziene verkaveling ziet er als volgt uit:



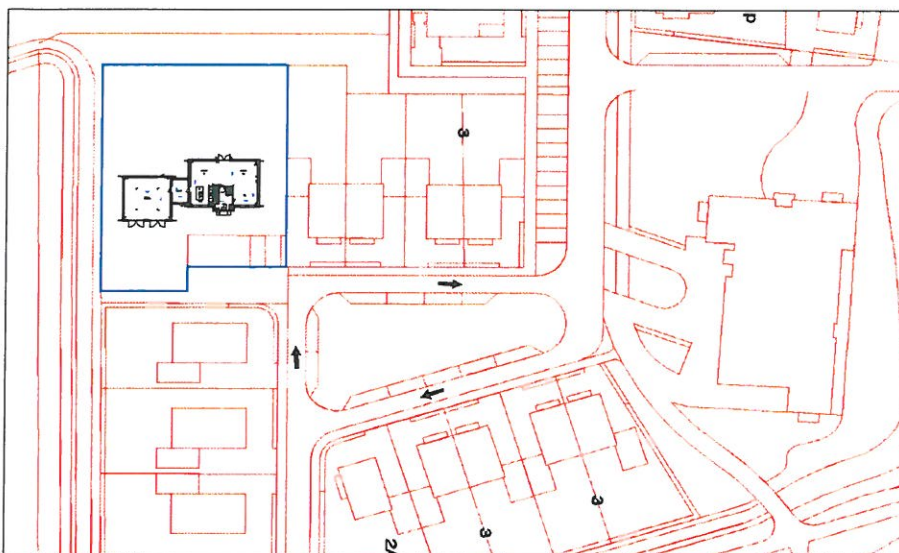
Bestaande situatie

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt geen verkaveling van 2 vrijstaande woningen gerealiseerd, maar is in plaats daarvan 1 woning voorzien binnen het blauw omlijnde vlak. Het betreft 1 vrijstaande woning met garage.

Verondersteld wordt dat het samenvoegen van de 2 kavels tot 1 ruim kavel een positieve indruk maakt en het plan bijzonder maakt. Met een ruim kavel met een vrijstaande woning met ruime tuin ontstaat binnen de woningbouwontwikkeling Sportpark-Zuid enige variatie in kavelgrootte en vormgeving, wat gewenst is binnen het dorps beeld.

In deze specifieke situatie is de te bouwen woning niet voorzien in een reeks bebouwing binnen de samenhang van het straatbeeld, maar verscholen achter de inrit c.q. entree naar de kavel. Gelet hierop past de voorziene afwijkende kapvorm, een schilddak in plaats van een zadeldak, goed bij de bijzondere invulling van de hoeksituatie. Tevens pas het voorgestelde hoofdvolume goed op de ruime kavel. Ten behoeve van een passende erfinrichting is een tuininrichtingsplan opgesteld. Met dit plan is voorzien in een erfinrichting met een 'groene' landschappelijke uitstraling.



Nieuwe situatie

Het samenvoegen van de 2 kavels tot 1 ruim kavel verandert voor het overige niets aan de stedenbouwkundige opzet van de woningbouwontwikkeling Sportpark-Zuid.

Beleid

Gemeentelijk beleid

Programmatisch/stedenbouwkundig past de voorgestane ontwikkeling binnen de bestaande gemeentelijke beleidskaders. Daarnaast ligt er een specifieke raadsopdracht om binnen dit plangebied middels herdifferentiatie te proberen de woningbouw weer vlot te trekken. Gebleken is dat er wel vraag bestaat naar een wat grotere ontwikkelde woning op een grotere kavel wat er toe geleid heeft dat er een omgevingsvergunning is aangevraagd voor deze vrijstaande woning.

Provinciaal beleid

Met dit plan is er geen provinciaal belang gemoeid. Bespreking van provinciaal (en rijks-) beleid kan dan ook achterwege blijven.

Milieuparagraaf

Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan Woningbouw Sportpark Zuid, vastgesteld d.d. 25 februari 2010.

Gezien de zeer geringe planologische afwijking kan hiermee volstaan worden. Immers verandert de functie van de gronden niet.

Waterparagraaf

Gezien de zeer geringe toename verhard oppervlak ($< 500 \text{ m}^2$ in stedelijk gebied) kan een waterparagraaf achterwege blijven.

Economische uitvoerbaarheid

- Kostenverhaal: de in het plan begrepen gronden zijn voorafgaand aan de planologische procedure door de gemeente verkocht aan de aanvrager van de omgevingsvergunning; met deze grondverkoop en de voor de omgevingsvergunning verschuldigde leges zijn de hiervoor in aanmerking komende kosten verhaald.
- Planschade: in de nieuwe situatie zijn woning en garage niet op kortere afstand van de omliggende woningen gesitueerd dan in de bestaande situatie volgens het bestemmingsplan Woningbouw Sportpark-Zuid en neemt het aantal woningen juist af; van de planologische wijziging valt dan ook redelijkerwijs beschouwd geen planschade te verwachten.

Algehele conclusie;

Op grond van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het plan past binnen de gemeentelijke, (sub)regionale en provinciale beleidskaders en woningbouwbehoefte en passend is binnen de relevante kaders en beleidsvelden op het gebied van milieu en ruimtelijke ordening.

Einde Ruimtelijke Onderbouwing