

Ruimtelijke onderbouwing bij Wabo Projectbesluit

ten behoeve van de realisatie van 8 rijwoningen in plaats van 7 op een perceel bouwterrein

gelegen aan Het Wilgert te Epse

Inleiding

Tussen de straten Het Wilgert en de Dortherweg in Epse wordt het woningbouwproject Waterdijk West gerealiseerd. Het project bestaat uit maximaal 82 woningen met bijbehorende wegen, parkeerplaatsen en groenvoorzieningen. Het gehele plangebied is inmiddels bouwrijp en een groot deel van de 82 woningen zijn al gebouwd.

De initiatiefnemers zijn bezig met de laatste fase van het plan, gelegen aan de westzijde van het plangebied tussen de straten Het Wilgert, Mariënhorst en Houtsingel. Om de woningen in deze laatste fase van het plan beter aan te laten sluiten op de vraag naar woningen van dit moment, is het oude stedenbouwkundig verkavelingsplan uit 2012 op een aantal ondergeschikte punten aangepast. Eén van de aanpassingen betreft de realisatie van acht in plaats van zeven rijwoningen aan het Wilgert, gelegen tussen de Mariënhorst en Houtsingel. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van dit bouwplan.

Het (bouw)plan

Het bouwplan betreft de realisatie van 8 rijwoningen in plaats van de op dit moment toegestane 7 rijwoningen. De situering van deze woningen is verbeeld op onderstaand tekening. De woningen zijn bestemd voor de verhuur in de vrije sector, wat wil zeggen dat de huurprijs boven de huurtoeslaggrens



ligt.

Parkeren van auto's vindt voornamelijk plaats op de in de openbare ruimte gelegen parkeerplaatsen. Deze liggen direct aan de voorzijde en aan de westzijde van de woningen. De hoekwoningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein.



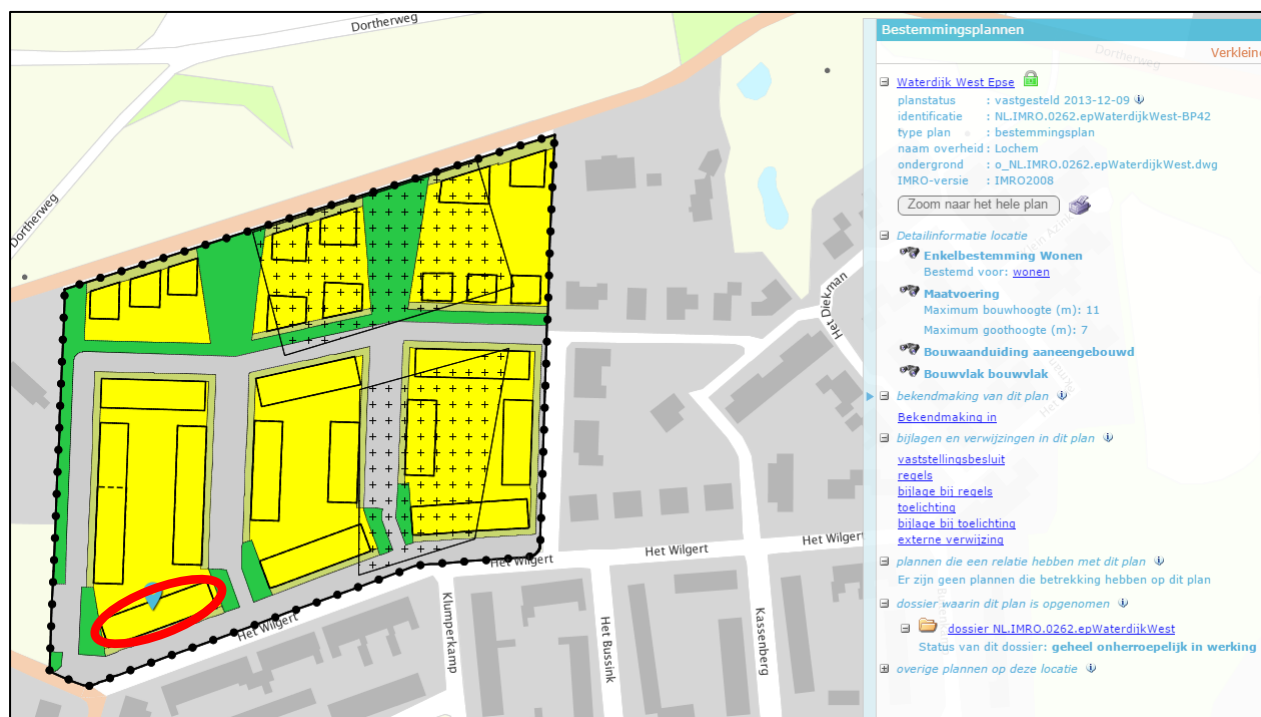
De woningen hebben een goothoogte van circa 5,60 meter en een nokhoogte van circa 10 meter. Tussen de vierde en de vijfde woning zit een verspringing in de voorgevel. De woningen sluiten qua massa en architectuur aan op de inmiddels gerealiseerde woningen in het plan Waterdijk West.



Geldend bestemmingsplan

Op grond van het geldende bestemmingsplan "Waterdijk West Epse" heeft het perceel de bestemming "Wonen". De voor "[Wonen](#)" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, erven en de uitoefening van een beroep aan huis of kleinschalige bedrijvigheid aan huis.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen, met dien verstande dat binnen het bouwvlak maximaal 7 rijenwoningen aaneen gebouwd mogen worden en er sprake is van een verspringing in de voorgevel indien meer dan 6 woningen aaneen gebouwd worden.



 Ligging bouwplan aangegeven op de verbeelding van het plangebied Waterdijk West Epse

Het bouwplan met acht aaneen gebouwde woningen is in strijd met de bepaling opgenomen in artikel 6.2.2.a.1 van het bestemmingsplan, waarin is bepaald dat er binnen een bouwvlak maximaal zeven woningen aaneen gebouwd mogen worden. De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om af te wijken van het bepaalde in artikel 6.2.2.a.1 van het geldende bestemmingsplan (artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 Wabo), om het bouwplan met acht aaneen gebouwde woningen mogelijk te maken.

Ruimtelijk-planologische afweging

Het bouwplan past binnen de uitgangspunten van het stedenbouwkundig plan

Het belangrijkste uitgangspunt van het stedenbouwkundige plan dat ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan Waterdijk West Epse is het creëren van een goede overgang van het dorp naar de nieuwe woonwijk en de nieuwe woonwijk naar het buitengebied. Dit komt onder andere tot uitdrukking in het relatief kleinschalige karakter van de bebouwing, het kleur- en materiaalgebruik van de bebouwing en de beperkte straatprofielen.

Het bouwplan met acht aaneen gebouwde woningen past binnen het bouwvlak zoals dit ter plaatse in het geldende bestemmingsplan Waterdijk West is opgenomen. Dit betekent dat de breedte van de acht woningen gelijk is aan de breedte van de zeven woningen die er op basis van het geldende bestemmingsplan kunnen worden gebouwd.

Het maximaal aantal toegestane woningen blijft gelijk

De verkaveling van de laatste fase van het plan Waterdijk West, de meest westelijke gelegen bouwpercelen tussen de straten Het Wilgert, Mariënhorst en Houtsingel wordt op een drietal punten aangepast, te weten:

- Op de kavels met nummers 24 t/m 30, gelegen aan Het Wilgert (onderhavig bouwplan) worden acht rijwoningen in plaats van zeven rijwoningen gerealiseerd.
- Op de kavels met nummers 31 t/m 34, gelegen aan de Houtsingel, realiseert initiatiefnemer 4 rijwoningen in plaats van vijf.
- Op de kavels met nummers 17 tot en met 23, gelegen aan de Mariënhorst, realiseert initiatiefnemer vijf rijwoningen en één twee-onder-een kapwoning in de plaats van 8 rijwoningen.

Per saldo betekent dit dat er op basis van het aangepaste stedenbouwkundig verkavelingsplan in totaal 81 woningen in het plangebied Waterdijk West gerealiseerd worden. Het maximum aantal van 82 woningen binnen het gehele plangebied, welk aantal is vastgelegd in het geldende bestemmingsplan, wordt niet overschreden. Op de onderstaande afbeelding is de nieuwe verkaveling weergegeven.



In de directe nabijheid zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig.

Op basis van het aangepaste stedenbouwkundige plan worden er geen 82 woningen maar 81 woningen binnen het plangebied Waterdijk West gerealiseerd. Dit betekent dat de behoefte aan parkeerplaatsen in het gehele plan afneemt. Het toevoegen van een extra woning aan het Wilgert levert wel een beperkte toename van de parkeerdruk op in de directe omgeving. Dit is aanvaardbaar omdat er in de directe

omgeving van het bouwplan ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn. Aan de voorzijde en westzijde van de woningen liggen in totaal 23 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

Conclusie

Gelet op bovenstaande overwegingen achten wij onderhavig bouwplan planologisch aanvaardbaar en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

Onderzoeken

Om te beoordelen of de ontwikkeling uitvoerbaar is, zijn ten behoeve van het bestemmingsplan Waterdijk West Epse diverse onderzoeken uitgevoerd. Omdat het hier gaat om een geringe afwijking van het bestemmingsplan met zeer beperkte ruimtelijke effecten, is er geen reden en noodzaak om opnieuw onderzoek te verrichten. Voor zover nodig wordt verwezen naar het bestemmingsplan Waterdijk West Epse.

Wabo-projectbesluit

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan het college van Burgemeester en Wethouders in afwijking van het geldende bestemmingsplan een omgevingsvergunning verlenen. Een Wabo-projectbesluit is een besluit, inhoudende dat ten behoeve van de verwezenlijking van een project dat afwijkt van het geldende bestemmingsplan, dit bestemmingsplan buiten toepassing blijft. Op grond van artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht, heeft de gemeenteraad van Lochem op 6 december 2010 categorieën van gevallen aangewezen waarin geen verklaring van geen bedenking is vereist voor het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid onder a, onder 3 van de Wabo. Onderhavig bouwplan past binnen deze lijst en valt onder de categorie 1a: Categorieën voor stedelijk gebied, (bouw)projecten voor maximaal 4 woningen. Dit projectbesluit voorziet er slechts in dat binnen het aangeduide bouwvlak één extra woning mag worden toegevoegd (maximaal acht woningen aaneen in plaats van zeven). Voor het overige blijven de regels van het bestemmingsplan “Waterdijk West Epse” behorende bij de bestemming “Wonen”, waaronder het maximum aantal van 82 woningen, onverminderd van toepassing.

Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd middels de met initiatiefnemer gesloten overeenkomst. Het vaststellen van een exploitatieplan is op grond hiervan niet nodig.

Vooroverleg

Omdat er sprake is van een binnenstedelijke ontwikkeling die voorziet in een vanuit ruimtelijk oogpunt ondergeschikte afwijking van het geldende bestemmingsplan, is overwogen dat er geen rijks-, waterschaps- en provinciale belangen in het geding zijn. Voor onderhavig bouwplan is dan ook afgezien van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Zoals voorgeschreven in artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is op de voorbereiding van een Wabo-projectbesluit afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit houdt in dat een ontwerpprojectbesluit met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage dient te worden gelegd. Gedurende deze termijn kan door een ieder zienswijzen omtrent het ontwerp-

projectbesluit naar voren worden gebracht. Het ontwerpprojectbesluit lag met ingang van 26 mei 2016 tot en met 6 juli 2016 ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Voorafgaand aan de hiervoor beschreven wettelijke voorbereidingsprocedure heeft initiatiefnemer het bouwplan besproken met de Vereniging dorpsrand Epse/Joppe. De vereniging heeft geen bezwaren tegen het plan.