

Bouwplan Nieuwe Wezeveld, Rijksstraatweg 150, Twello

Ruimtelijke onderbouwing:

loslaten goothoogte / dakhelling en toestaan hogere bouwhoogte

Inleiding

Het Nieuwe Wezeveld betreft een voormalige buitenplaats aan de rand van Twello. Het landgoed heeft een omvang van circa vijf ha. Er is volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1996 een bestemmingsvlak "Bijzondere doeleinden" gesitueerd, waarop 5075 m² aan bebouwing is toegestaan voor culturele, educatieve, wetenschappelijke, sociale, religieuze en / of algemeen maatschappelijke doeleinden. Binnen die bestemming bevindt zich op het perceel onder meer een monumentale villa. Het ligt in de bedoeling om aanpandig aan deze villa te voorzien in nieuwbouw, die in samenhang met de villa moet voorzien in een woonzorgruimte.

Het plan voor het zogenaamde 'Martha Flora'-huis in en bij het bestaande landgoed beslaat aanzienlijk minder bouwoppervlakte dan het bestemmingsplan aangeeft. Om het programma dat als goed passend voor dit landhuis kan worden gezien, te realiseren zijn twee, in beginsel identieke plattegronden noodzakelijk. Ook moet het begane grondniveau op het peil van het bestaande landhuis komen te liggen (vanwege de beoogde doelgroep).

Het bouwplan voldoet aan de bepalingen van het vigerende bestemmingsplan en aan de bepalingen van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan Buitengebied, behoudens de bepalingen omtrent de goothoogte / dakhelling; het bouwplan heeft namelijk geen goothoogte / dakhelling en is daarmee strijdig met zowel het vigerende als het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan. Verder is de beoogde bouwhoogte van het bouwplan iets hoger dan bij recht volgens het bestemmingsplan is toegestaan, maar is er een binnenplanse afwijkmogelijkheid om aan die bouwhoogte medewerking te verlenen.

In deze beknopte ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd waarom de strijdigheid met het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en wordt geduid waarom medewerking aan een geringe overschrijding van de bij recht toegestane bouwhoogte in de rede ligt.

Uitgebreide afwijking en uitgebreide procedure

De aangevraagde vergunning voor het bouwplan (meervoudige aanvraag) is (dus) in strijd met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkmogelijkheid om de strijdigheid betreffende het verlaten van de goothoogte weg te nemen voor dit bouwplan. Evenmin kan deze strijdigheid worden weggenomen middels een buitenplanse afwijkmogelijkheid bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen ('reguliere buitenplanse afwijking ex Besluit omgevingsrecht'). De aangevraagde vergunning kan daarom slechts worden verleend met toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ('uitgebreide afwijking' Wabo). Hierop is de uitgebreide procedure als bedoeld in par. 3.3 van de Wabo van toepassing. De medewerking aan de afwijkmogelijkheid voor de toegestane bouwhoogte kan in deze procedure meeliffen.

Motivering

Het landgoed is waardevol, maar door de beperkte omvang weinig 'robuust'. De relatief kleine omvang van het landgoed mede in relatie tot het relatief ruime oppervlak aan toegestane bebouwing vraagt daarom om een zorgvuldige inpassing van beoogde nieuwe bebouwing. Met het oog op concentratie van bebouwing ligt een bebouwing in –ruimtelijke-samenhang met de bestaande monumentale villa voor de hand. Hierbij is het wel van belang dat de villa visueel de prominente positie blijft behouden, ondanks de forse beoogde nieuwe

bouwmassa. Om die bouwmassa binnen de beoogde gebruiksdoeleinden –conform de bestemming- op een zo goed mogelijke wijze in te passen ten opzichte van de villa is het wenselijk om het ontwerp van die bebouwing op een zorgvuldige en ‘ontspannen’ wijze te laten contrasteren met die villa. Dat doel kan in de gegeven situatie beter worden bereikt door voor de nieuwe bebouwing het klassieke beeld van bebouwing te verlaten dat wordt opgeroepen met een (gangbare) goothoogte en dakhelling.

De gevels van de nieuwbouw kunnen worden gezien als architectonische abstracties van een bospartij. Daarmee vindt het plan als het ware aansluiting bij het bomenrijke, omringende park. Op deze wijze komt het bestaande, monumentale hoofdhuis optimaal tot zijn recht.

Vanuit bovenstaande invalshoek voorziet het ontwerp van het bouwplan daarom geheel niet in een goothoogte met dakhelling, en levert dit ontwerp in deze situatie juist een goed ruimtelijk beeld op.

Teneinde een voldoende ‘los’ beeld te krijgen, schieten sommige geveldelen door tot boven het platte dak van de nieuwbouw. Daarmee wordt de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan op enkele plaatsen met minder dan 10 % overschreden. De nieuwbouw is op deze wijze voldoende ondergeschikt, ook al wordt dat op andere wijze bereikt dan het bestemmingsplan beoogt.

De betreffende toelichting van aanvrager waarin wordt uitgelegd waarom de overschrijding van de bouwhoogte redelijkerwijs nodig is, biedt voldoende grondslag om aan de binnenplanse afwijkmogelijkheid voor de bouwhoogte medewerking te verlenen.

Bijlage

Memo onderbouwing overschrijding bouwhoogte

Twello, 18 december 2012