

Ruimtelijke onderbouwing

Ten behoeve van de ruimtelijke ontwikkeling op het perceel
Hessenweg 301 te Achterveld

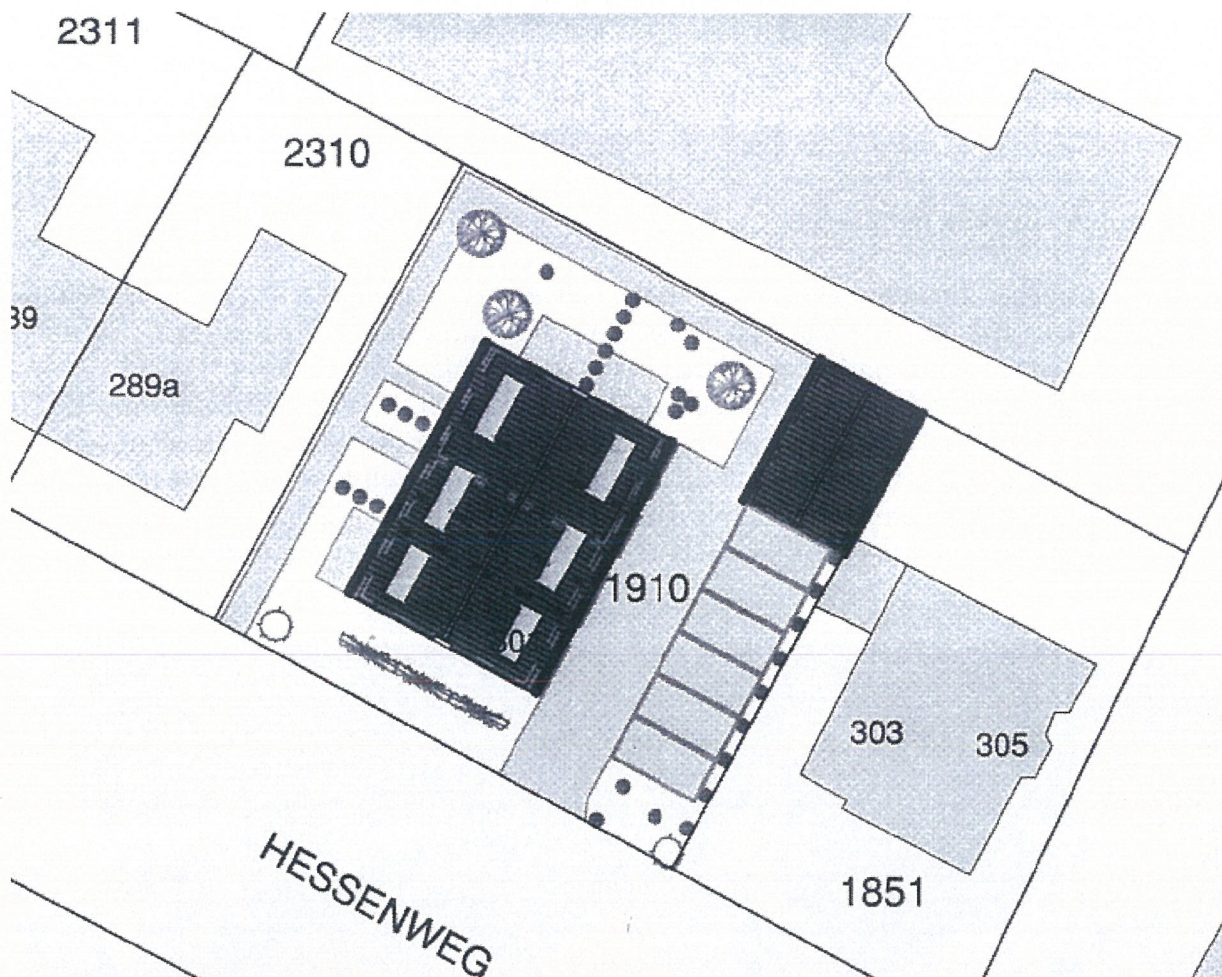
Ontwerp
Juni 2011

1. Omschrijving van het project

Op het perceel aan Hessenweg 301 te Achterveld staat op dit moment een vrijstaande woning met bijgebouw. Het plan is om binnen dit gebouw vijf studiowoningen te realiseren. Deze studios krijgen ieder een eigen toegang, de gevels worden hiervoor aangepast. Om de functionaliteit te vergroten worden er dakkapellen geplaatst. In de nieuwe situatie wordt één bijgebouw gerealiseerd dat voorziet in de gezamenlijke stallingsbehoefte door middel van afzonderlijke bergingen en één afzonderlijke garage binnen hetzelfde gebouw. Op het perceel wordt ruimte geboden aan zes parkeerplaatsen. Dit project is er niet op gericht om de bebouwingsmogelijkheden op grond van het huidige bestemmingsplan te verruimen.



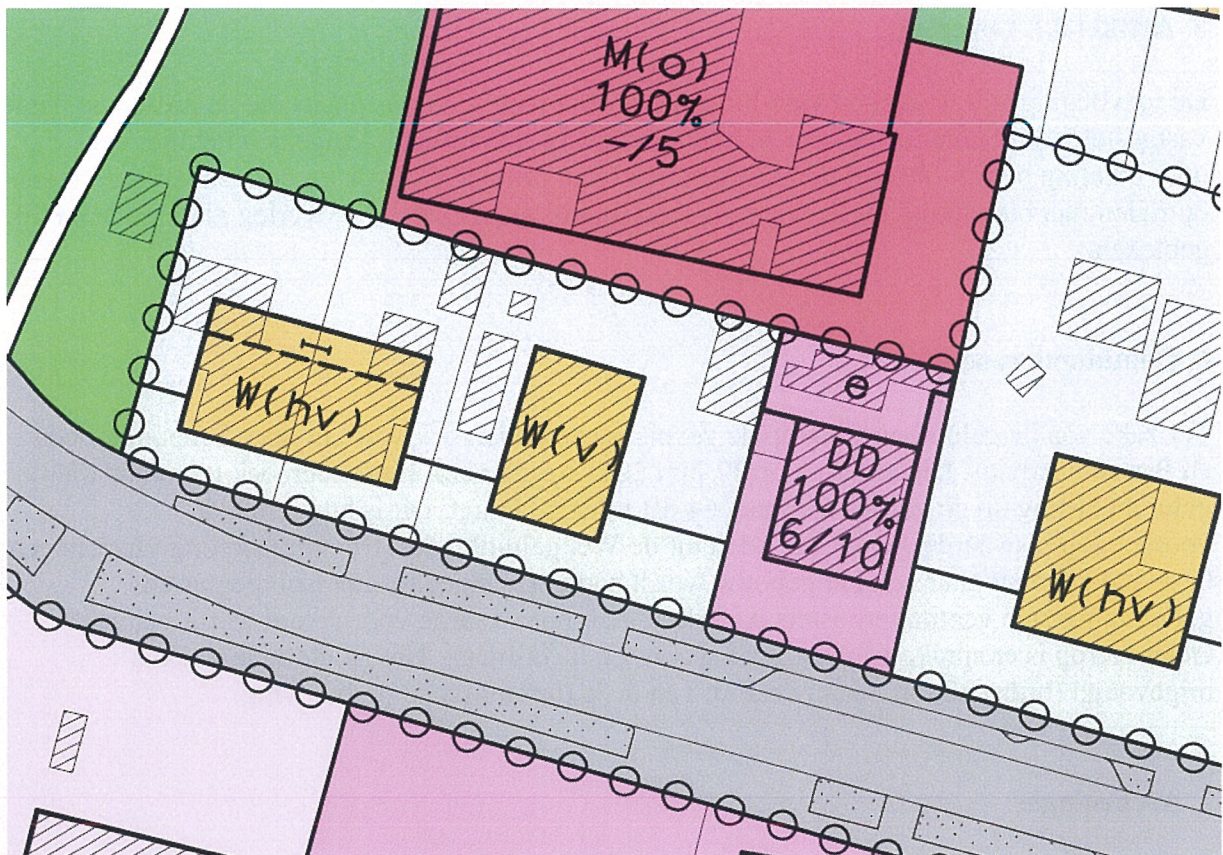
Huidige situatie



Beoogde ontwikkeling

2. Huidige planologische situatie

Het perceel valt binnen het bestemmingsplan "Achterveld 1996". Op grond van dat bestemmingsplan heeft het perceel de bestemming "Wonen" met als aanduiding vrijstaand. Om het perceel heen ligt een bestemming "Detailhandel en Dienstverlening", "Maatschappelijke Voorzieningen" en "Wonen" (maximaal twee woningen aaneen gebouwd).



Detailweergave van het huidige bestemmingsplan

3. Stedenbouwkundig onderzoek

Voor de locatie Hessenweg 301 is een stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd naar aanleiding van een eerder verzoek om zeven studiowoningen op het perceel mogelijk te maken. Dit onderzoek is op 14 december 2010 opgeleverd. Die ontwikkeling is te fors gebleken voor de locatie, het aspect parkeren kon in die situatie niet afdoende worden gerealiseerd. In het advies wordt voorgesteld om uit te gaan van 2-4 woonstudio's. Uiteindelijk gaat het om de toevoeging van 5 woonstudio's op het perceel. Bij dat aantal kan de benodigde parkeercapaciteit op het perceel gerealiseerd worden en blijven de hoofduitgangspunten uit het stedenbouwkundig advies behouden. Het stedenbouwkundig onderzoek is bijgevoegd (bijlage 1) en maakt deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

4. Waterhuishouding

Er is bij deze ontwikkeling geen sprake van nieuwbouw. De bestaande woning wordt gedeeltelijk veranderd in die zin dat er extra gevelopeningen worden gerealiseerd ten behoeve van de toegangen tot de studios. Er worden dakkapellen geplaatst om de functionaliteit van het gebouw te vergroten.

Conclusie: wat betreft de waterhuishoudkundige problemen is er niets te verwachten. De woning is op dit moment al aangekoppeld op het rioleringsstelsel. De verharding die wordt toegevoegd is niet anders dan op grond van het huidige bestemmingsplan al mogelijk is.

5. Artikel 3.1.1 overleg

De toevoeging van woningen vind binnen de bebouwingscontour plaats die de provincie heeft vastgesteld, deze contour ligt om de bebouwing van Achterveld. Aangezien het hier een ontwikkeling betreft die niet de belangen raakt van provincie of rijk en er geen veranderingen optreden met betrekking tot de waterhuishouding is het artikel 3.1.1 overleg niet noodzakelijk gebleken.

6. Geluidonderzoek

Ter zake van de geluidbelasting op de gevels is een onderzoek verricht door Schoonderbeek en Partners Advies. Dit advies is op 17 juni 2011 opgeleverd. Het onderzoek toont aan dat de geluidbelasting op de gevel maximaal 64 dB Lden bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB Lden uit de Wet geluidhinder. De ontwikkeling vindt in een bestaand gebouw plaats en het gebouw wordt zodanig aangepast met isolatieglas en geluiddempende ventilatieroosters waardoor de binnenwaarde voor geluid wordt behaald. Gelet hierop is er sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het geluidonderzoek is bijgevoegd (bijlage 2) en maakt deel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

7. Archeologie

Archeologisch onderzoek is voor deze ontwikkeling niet vereist aangezien de grond niet geroerd gaat worden. De bestaande bebouwing blijft gehandhaafd en er worden geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden toegevoegd. De verharding die wordt aangelegd op het perceel kan op grond van het huidige bestemmingsplan al worden aangelegd.

8. betrokkenheid burgers en maatschappelijke organisaties

De betrokkenheid van burgers en maatschappelijke organisaties is mogelijk tijdens de termijn van de terinzagelegging van het ontwerp.

9. Uitvoerbaarheid van het plan

In ruimtelijke zin is deze ontwikkeling beoordeeld als zijnde niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening. De initiatiefnemer brengt deze ontwikkeling voor eigen rekening en risico tot realisatie. De verhaalbare kosten voor de gemeente zijn verzekerd in een met de initiatiefnemer gesloten exploitatieovereenkomst. De exploitatieovereenkomst bevat tevens een regeling m.b.t. de kosten van planschade, deze komen voor rekening van de initiatiefnemer.