

Ruimtelijke onderbouwing
bouwplan kavels A12-13

Aria Goes

juni 2014

Ruimtelijke onderbouwing

Aria, bouwplan kavels B12-13

opdrachtgever:

FR/ABC (Fraanje/ABC) Vastgoed b.v.
ir. A. van Vuuren

opsteller:

Habets Stedenbouw
ir. A. Habets

3

juni 2014

Inhoud

1	aanleiding	3
2	strijdigheid bestemmingsplan	4
3	parkeren	6
4.	conclusie	9



Plan Aria in 2008 met aanduiding van de bouwblokken A-D in de Houtblazersbuurt die in aanbouw zijn en van de plek waar planwijziging wordt voorgesteld. B is verdicht, C nog niet volledig. In A en D zal niet of nauwelijks worden verdicht.

1 aanleiding

Deze rapportage geeft een ruimtelijke onderbouwing van een bouwplan voor een 2-onder-1-kapwoning dat strijdig is met het bestemmingsplan omdat het maximum aantal woningen met één wordt overschreden.

wijziging in het bouwprogramma

Aria is sinds 2008 in aanbouw. 59 woningen zijn gerealiseerd. De bouw schrijdt voort in kleine stappen van ongeveer 10 woningen per bouwfase. Kort na de aanvang van de bouw in 2008 stagneerde de verkoop. De achtergronden zijn bekend. Ontwikkelaar ABC heeft, gedwongen door de veranderde vraag op de woningmarkt, het roer drastisch omgegooid. De vraag naar vrijstaande woningen en appartementen is vrijwel stilgevalen. Rijwoningen zijn slechts verkoopbaar onder de prijs van circa € 210.000. Dat vraagt om een ander bouwprogramma dan in 2008. De volgende cijfers maken duidelijk hoe in Aria nu de wind waait.

In 2007 waren in de bouwblokken A t/m D 77 grondgebonden woningen gepland. Daarvan waren er slechts 16 rijwoning (21%). In 2014 luidt de planning voor dit zelfde gebied: 94 grondgebonden woningen waarvan 40 rijwoning (42%).

Het stedenbouwkundig plan propageerde in 2007 onder het motto 'wonen in de breedte' nog een minimum kavelbreedte van 7 meter en het welstandsplan Aria stelde in 2008 nog optimistisch:

"De tijd van rijwoningen van 5,10 of 5,40 breed is voorbij. Zo'n smalle woning is niet geliefd in Zeeland, maar ook elders valt hij het eerst ten prooi aan leegstand. Hij staat voor armoe".

Die stelling wordt door de huidige praktijk gelogenstraft. Van de 7 meter brede rijwoningen zijn er in Aria maar vijf gebouwd. De huidige rijwoning blijft ver onder die maat. Breedten van 5,50 meter zijn weer gangbaar.

ruimtelijke effecten

De ruimtelijke effecten van deze wijzigingen zijn, in het algemeen gesproken:

- krappere woningbreedten vragen smallere kavels
- de rijwoning wordt de dominante woonvorm, terwijl hij in het oorspronkelijk plan eerder uitzondering was.
- toename van het woningtal, in het bijzonder bij rijwoningen, verhoogt de parkeerdruk
- in het algemeen is sprake van 'verdichting': meer woningen en auto's per blok. Dit heeft ook gevolgen buiten de kavels: uitritten en riool-aansluitingen verschuiven van plaats. De nauw samenhangende ordening van uitritten, parkeren, straatlantaarns en bomen moet worden bijgesteld.

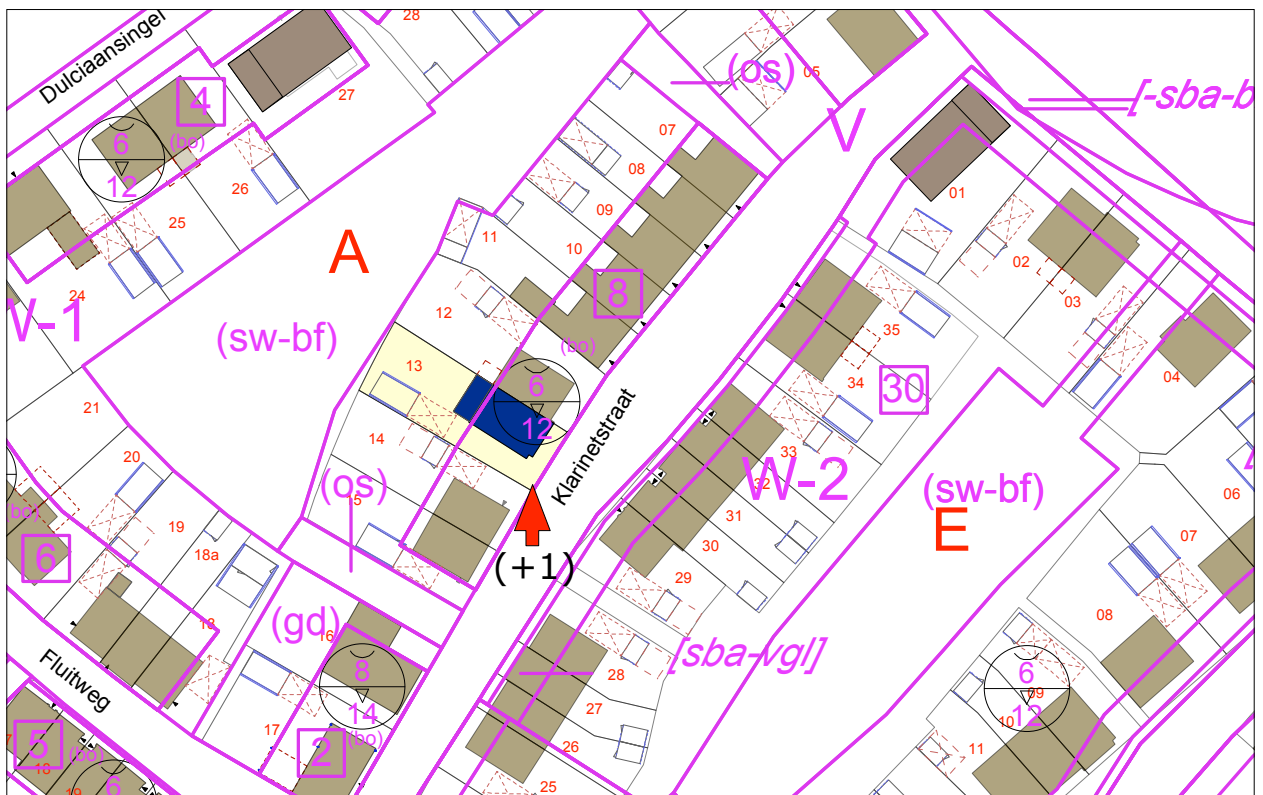
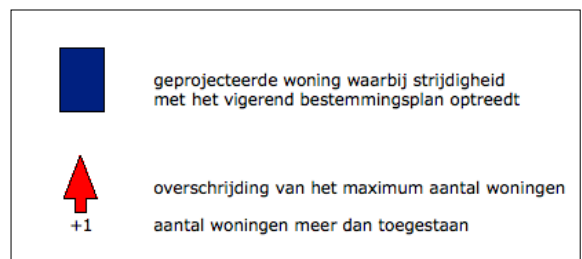
Tenslotte is er een juridisch-procedureel effect.

Het bestemmingsplan Aria mist de flexibiliteit om de wijzigingen in de vraag op te vangen.

Bouwvlakken zijn nauw begrensd en de vermelde maximum aantallen zijn vastgesteld op basis van inmiddels achterhaalde verkavelingen. De nieuwe verkaveling blijft weliswaar binnen de blokcontouren, maar de zijdelingse kavelgrenzen gaan schuiven. Bouwmassa's overschrijden de in het bestemmingsplan aangegeven bouwvlakken. Naarmate de bouw verder voortschrijdt worden ook de maximum aantallen een knellend gegeven. De kaart 'strijdigheid met het bestemmingsplan' toont het conflictpunt: het maximum aantal binnen het bouwvlak te bouwen woningen wordt overschreden.

Bouwvergunning kan pas worden verleend als is aangetoond dat een bouwplan dat afwijkt van het bestemmingsplan ruimtelijk verantwoord is.

In het volgende hoofdstuk wordt belicht in welke mate het onderhavige bouwplan strijdig is met het bestemmingsplan.



strijdigheid met het bestemmingsplan:
door bouw van de dubbele woning A12-13 wordt het maximum aantal te bouwen woningen (8) met 1 overschreden.
N.B. De overschrijding van de achtergevelrooilijn wordt veroorzaakt door een achteraanbouw. Het hoofdgebouw blijft binnen het bouwvlak. Formeel is dit in overeenstemming met de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan.

2 strijdigheid bestemmingsplan

Het is te danken aan het late tijdstip van totstandkoming van het bestemmingsplan dat het nog zo lang heeft standgehouden. De verdichtingsprojecten tussen Fluitweg en Contrabasweg (blok B en C) konden destijds (2011) nog in het plan worden verwerkt. Dat maakte de bouw van in totaal vijf rijtjes van vijf woningen mogelijk. Bij latere verdichtingen, de omzetting van vrijstaande woningen in twee- en driekappers, konden strijdigheden met het bestemmingsplan niet meer worden voorkomen. De onderhavige bouwlocatie A13 maakt deel uit van de vijfde bouwphase van Aria. Welbeschouwd is de helft van het woningpaar A12-13, dus één woning, boventallig, dat wil zeggen: het overstijgt het ter plaatse toegestane maximum aantal te bouwen woningen (8). Het bouwvlak zelf wordt niet overschreden. Oorspronkelijk waren hier drie woningen gepland in plaats van vier: een dubbele woning op de kavels 12 en 13 en een vrijstaande woning op kavel 14. Kavel 14 is gesplitst zodat hierop een dubbele woning gebouwd kon worden. De wonin-

gen op A14-15 zijn bijna voltooid.

De strijdigheid met het bestemmingsplan is marginaal.

Visueel betekent de extra woning nauwelijks een verandering omdat de woningen zullen worden gebouwd binnen de oorspronkelijk gedachte bouwcontouren. De topgevel op A13 was oorspronkelijk op A14 gedacht. Het pand maakt deel uit van een flauw gebogen straatwand (westzijde Klarinetstraat). Door de bouw van de woningen A12-13 en A14-15 wordt de straatwand een samenhangend geheel.

Het pand voldoet aan de in het bestemmingsplan gestelde eisen omtrent bouw- en goothoogte. In het welstandsplan Aria wordt in de straten een overheersende nokrichting parallel aan de straat aanbevolen, uitzonderingen daargelaten. A13 en A16 zijn zulke uitzonderingen. De dwarskappen vormen een schilderachtige onderbreking van een straatwand met langskappen.

5



De Klarinetstraat gezien vanuit het noorden. De bouwlocatie ligt links naast de rijbebouwing (kavels A07-11). De contouren van de nog te bouwen panden zijn ingetekend. De topgevel hoort bij de woning op A13.



parkeerkaart van de blokken A t/m E met aanduiding van rekenzones per straat (gekleurde zones) en per blok(deel), de eersten met rode, de laatste met blauwe tabel. Kavel A13 ligt in straatzone Klarinetstraat en blokdeel A.02.

3 parkeren

Binnen Aria geldt een overall parkeernorm van 2 plaatsen per woning. In het overleg tussen ontwikkelaar en gemeente wordt van bouwplan tot bouwplan bezien of het parkeren goed is geregeld, dat wil zeggen of er zowel op eigen terrein als op straat voldoende parkeergelegenheid is. Plaatselijk kan een tekort acceptabel zijn, als in de directe omgeving een overmaat aanwezig is. Gestreefd wordt naar minstens 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein of collectieve binnenhof en minstens 0,3 pp/w op de openbare weg. Vrijstaande en halfvrijstaande woningen krijgen zoveel mogelijk twee opstelplaatsen op eigen terrein, naast of achter elkaar.

Meer woningen betekent meer parkerende auto's. Bij de eerste verdichtingsronde werden vrijstaande woningen met grote kavels in de bouwblokken B en C vervangen door vijf korte rijtjes van vijf smalle woningen.

Het stedenbouwkundig concept van Aria wordt gedragen door relatief smalle, stoeploze straten, waarin parkeren een ondergeschikte rol zou moeten spelen. Dat kan alleen als voor het bewonersparkeren een aantrekkelijk alternatief wordt geboden binnen de bouwblokcontour. Bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen is dat meestal gemakkelijk realiseerbaar op uitritten naast het huis. Bij rijwoningen, en dan vooral de zogenaamde tussenwoningen, zijn die niet altijd mogelijk. Hier zijn de parkeerplaatsen gegroepeerd in collectieve parkeerterreinen binnen de bouwblokcontour. Zo liggen in bouwblok A en B de parkeerplaatsen aan een achterstraatje. In blok C is een openbaar parkeerterreintje binnen et blok toegevoegd. In E is een ruime parkeerhof voor ruim 30 auto's binnen het bouwblok uitgespaard.

7

parkeercijfers

Voor een beoordeling van de parkeercapaciteit zijn rekenzones bepaald. Er zijn twee soorten: per blok of blokdeel en per straat. De zones zijn zo gekozen dat zij min of meer functioneel samenhangende gebieden begrenzen. Hoe meer zones, hoe verfijnder het beeld. De parkeerplaatsen zijn onderscheiden in e, c en o: 'erf', 'collectief' en 'openbare straat'. De 'erf'-plaatsen bevinden zich binnen de grens van een particulier perceel. De collectieve plaatsen liggen aan mandelige binnenhoven of achterstraatjes. Ze zijn meestal toebedeeld aan de aanliggende percelen, maar vallen onder het regime van een vereniging van eigenaren. De 'straat'-plaatsen liggen aan de openbare weg.

verkeer en parkeren	
	parkeerplaats op eigen terrein (links niet, rechts wel meegeteld)
	parkeerplaats op straat of parkeerhof
F 25	plaatsnummer (verwijst naar kavel)
	toegangsroute auto's tot parkeerhof
	netwerk voetgangers in bouwblok
	grens rekenzone parkeren blok(deel)
	grens rekenzone parkeren straat
W 44	aantal woningen
Pe 23	aantal pp op eigen terrein
Pc 33	aantal pp op collectieve binnenhof
Po 24	aantal pp op openbare straat
1,8	gemiddeld aantal pp per woning
(+5*0,5)	aantal extra pp op lange uitritten (Pe) of op straat (Po), die geteld zouden kunnen worden als 0,5 plaats. Daaruit volgt een hogere index onder de streep, die eveneens tussen (...) is geplaatst
(1,88)	

legenda parkeerkaart

Klarinetstraat

Kavel A13 ligt in de parkeerzone Klarinetstraat. De zone is zo gekozen dat alle percelen met een uitrit aan deze straat ertoe behoren. De Klarinetstraat-zone heeft 47 parkeerplaatsen op 25 woningen, wat neerkomt op 1,88 pp/w. Daarvan bevinden zich 14 plaatsen op de openbare weg (0,56 pp/w). De straat voldoet daarmee net niet aan de algemene parkeernorm voor Aria. Tegenover het geringe 'tekort' in de rekenzone 'straat' staat een geringe overmaat in de rekenzones 'blok' A.02 en E.

A.02 en E

A12 ligt in rekenzone A.02. Dit kavel heeft, evenals de kavels A12, 14 en 15 een uitrit naast het huis met ruimte voor twee auto's achter elkaar. Een (lange) uitrit geldt in de parkeertelling als 1 plaats, maar zou met reden als 1,5 gerekend kunnen worden (getal tussen haakjes). Daarnaast zijn er op straat nog openbare plaatsen. De bewoners aan de overkant van straat (rekenzone E) vinden voldoende parkeerruimte op de eigen uitrit of op het gemeenschappelijk binnenterrein. Alle tussenwoningen in E krijgen op de binnenhof een eigen genummerde plaats toebedeeld.



parkeersituatie aan de Klarinetstraat (lichtblauwe zone, rode tabel) en in de blokdelen A.02 en E (blauwe tabel). Openbare parkeerplaatsen liggen vooral aan de westzijde van de straat. Voor rijwoningen (E, A.01) zijn collectieve parkeerterreinen op binnenhoven beschikbaar.

4 conclusie

Het onderhavige bouwplan is weliswaar in strijd met het vigerende bestemmingsplan Aria, maar voldoet aan de eisen die aan een goede ruimtelijke ordening mogen worden gesteld.

Het maximaal toegestane aantal te bouwen woningen wordt met 1 overschreden.

De ruimtelijk-visuele effecten zijn niet nadelig.

De te verwachten toename van de parkeerdruk is gering. Tekeningen en berekeningen tonen aan dat deze op eigen erf en voorts op de openbare straat kan worden opgevangen.

De economische uitvoerbaarheid van plan Aria wordt door het bouwplan gunstig beïnvloed. Het bouwplan beantwoordt aan de gewijzigde eisen van de woningmarkt. Bouwrijpe kavels, die anders braak zouden blijven liggen, kunnen op deze wijze worden verkocht.

Het bouwplan brengt weliswaar extra kosten met zich mee door wijziging van de verkaveling en het architectonisch ontwerp, aanpassing van de ondergrondse infrastructuur en plankosten, maar deze kosten wegen op tegen de verwachte inkomsten uit woningverkoop.

Andere ruimtelijke en planologische aspecten zijn bij het bouwplan niet in het geding.

Het is daarom verantwoord dat voor dit bouwplan van het bestemmingsplan wordt afgeweken.

colofon

opdrachtgever: FRABC (Fraanje/ABC) Vastgoed Goes bv
ir. A. van Vuuren
Postbus 645
6800 AP Arnhem
www.abcvastgoedgoes.nl
www.aria-goes.nl
info@abcvastgoed.nl

opsteller: Habets Stedenbouw
ir. A. Habets
de la Reijstraat 15
6814 AD Arnhem
026 3515805
www.habetsstedenbouw.nl
info@habetsstedenbouw.nl

Arnhem, juni 2014