Adres:
buro WAALBRUG
Schoenaker 10
6641 SZ Beuningen

Telefoonnummer:
024 - 675 23 56

Website:
www.burowaalbrug.nl

Email:
info@burowaalbrug.nl

Bankrekeningnummer IBAN
NL98 RABO 0302 2351 59

KvK Nummer
58365524

BTW Nummer
NL8530.06.453.B01

Betreft	: Ruimtelijke onderbouwing Schoolpaadje 1 t/ m 7 Appeltern
In opdracht van	: Van den Bosch Vastgoed
Datum	: juli 2023

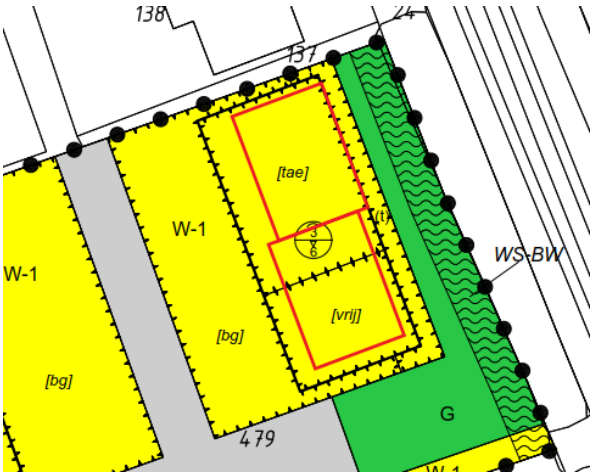
Aanleiding

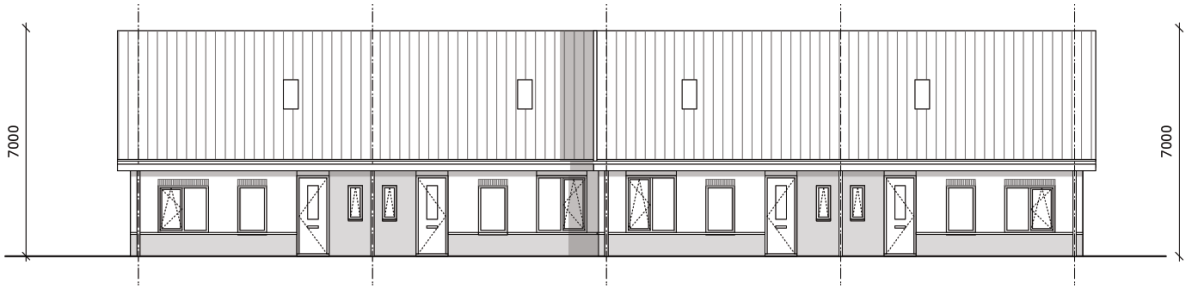
Ter plaatse van het perceel Spitsestraat 8 te Appeltern is de voormalige Gravin van Rechterenschool aanwezig. Het overige deel van het perceel is onbebouwd. Vanwege het voornemen om ter plaatse 12 woningen op te richten, waarvan 4 in het voormalige schoolgebouw en 8 op het nog onbebouwde deel van het perceel, is een nieuw bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad van West Maas en Waal. In het noordoostelijke bouwvlak is de realisatie van drie wooneenheden mogelijk. Eén vrijstaande woning en twee twee-onder-één-kap-woningen, in totaal dus drie wooneenheden. De drie wooneenheden blijken echter in de huidige markt niet verkoopbaar, waardoor het onverantwoord is deze te gaan bouwen. Het voornemen is om ter plaatse 4 levensloopbestendige woningen in een goedkoper segment te realiseren. Omdat dit een afwijking betreft van het geldende bestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing nodig. Het onderhavige stuk voorziet hierin. De nieuwe woningen krijgen de adressen Schoolpaadje 1 t/m 7.

Wijzigingen ten opzichte van het geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Dorpen, actualisatie 2021’, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 januari 2022. Het oorspronkelijk bestemmingsplan ‘Appeltern, Spitsestraat 8’ is hierin overgenomen. Op grond van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse van het betreffende woonblok een bouwvlak opgenomen met de aanduidingen ‘twee-aaneen’, ‘vrijstaand’, ‘maximum diepte (12 en 14m)’ en ‘maximum goothoogte (3,0 m), maximum bouwhoogte (6,0 m)’. Ook is doormiddel van de aanduiding 'overige zone - Spitsestraat 8' geregeld dat het aantal woningen voor de volledige ontwikkeling aan de Spitsestraat 8 maximaal 12 woningen bedraagt.

De beoogde levenloopbestendige woningen zijn passend binnen het geldende bouwvlak, maar wijken af van het bestemmingsplan ‘Dorpen, actualisatie 2021’ omdat het aaneengebouwde woningen betreft, de bouwhoogte 7,0 m bedraagt en één extra woning wordt gerealiseerd. De geldende bouwdieptes worden in de nieuwe plannen niet overschreden. Navolgend de situering, gevels en (met rode lijnen) de projectie in de verbeelding van het geldende bouwvlak.





Oostgevel - van Rechterenstraat

Milieu- & omgevingsaspecten

Stedenbouw

In het oorspronkelijke plan voor de Spitstestraat 8 werd reeds aangegeven dat voor de uitstraling van de woningen en de openbare ruimte aansluiting wordt gezocht bij de omgeving. Dit is bij de nieuwe plannen voor het onderhavige woonblok nog steeds het geval. De oriëntatie van de woningen is gelijk gebleven en de woningen worden uitgevoerd in één bouwlaag met kap. Ook zal te midden van het woonblok een sprong in de gevel worden gemaakt, om aan te sluiten op de korrelgrootte. De zijde waaraan het woonblok gelegen is wordt namelijk gekenmerkt door (half)vrijstaande woningen. Door de variatie in het blok, wordt hierbij aangesloten.

Water

Ten opzichte van het oorspronkelijke plan wordt niet meer verharding mogelijk gemaakt. Het volume van de hoofdmassa zoals dit op basis van geldende bestemmingsplan mogelijk is 1.323 m^3. Het volume van het bouwplan is 1.494 m^3. In het geldende bestemmingsplan zat daarnaast nog de mogelijkheid een bijgebouwen te realiseren (waaronder aanbouwen). Die worden in het nieuwe plan niet gerealiseerd. Oftewel de planologische mogelijkheden in het geldende bestemmingsplan geven meer bouwvolume en dus verharding dan wat beoogd wordt te realiseren via de aanvraag omgevingsvergunning.

Bovendien worden de beoogde woningen binnen het geldende bouwvlak gerealiseerd, waardoor de situering van de woningen niet ten koste van de onderhoudsstrook van de bestaande watergang.

Het hemelwater wordt afgekoppeld en op dezelfde wijze als in het oorspronkelijk plan verwerk. Gezien de ligging van het woonblok naast een watergang wordt het hemelwater in eerste instantie afgewikkeld op deze watergang. Aangezien de duiker daar is nu al beperkend, wordt het uitgangspunt dat de hemelwaterafvoer

uiteindelijk afvoert naar de locatie van de compensatie. Een tijdelijke afvoer naar de watergang is mogelijk, mits dit bij de aanleg van het beoogde gescheiden stelsel in de Spitsestraat-Kampstraat omgelegd wordt.

Parkeren
In het oorspronkelijke plan is rekening gehouden met (3 x 2,3 =) 6,9 parkeerplaatsen. Hiervan zouden 4 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In het nieuwe plan geldt op basis van de Nota Parkeren een parkeernorm van 1,5 parkeerplaatsen voor seniorenwoningen. Op basis van de beoogde vier seniorenwoningen bedraagt de parkeerbehoefte (4 x 1,5 =) 6,0 parkeerplaatsen. Hierin zal op de achterzijde van de percelen worden voorzien.

Wonen
In tegenstelling tot het oorspronkelijke plan worden de woningen in het nieuwe plan levensloopbesteding. Dit betekent dat de woningen geschikt zullen zijn om langer zelfstandig te kunnen wonen. De doelgroep voor de woningen zijn daarom primair senioren. De prijzen voor deze woningen zijn lager dan in het oorspronkelijk plan. Het zal gaan om circa € 349.000 voor de tussenwoningen en € 379.000 voor de hoekwoningen. Door prijs te verlagen zijn de woningen bereikbaar voor een groter publiek. Door deze prijstelling kunnen de woningen eventueel ook in de verhuur genomen worden.

Wegverkeerslawaai
Voor wegverkeerslawaai is in het oorspronkelijke plan berekend dat de geluidbelasting, ter plaatse van het onderhavige woonblok, vanwege de gezoneerde Van Rechterenstraat maximaal 49 dB bedraagt. Dit is hoger dan de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. De woningen in het nieuwe plan worden binnen het geldende bouwvalk gerealiseerd en komen zodoende niet dichter op de Van Rechterenstraat. Dus ook voor dit plan kan met de vaststelling van een hogere waarden worden volstaan.

Overige milieuaspecten
Voor de aspecten bodem, luchtkwaliteit, bedrijven en milieuzonering, externe veiligheid, ecologie, archeologie, cultuurhistorie en verkeer geldt dat deze niet gewijzigd zijn en de toelichting en de bijbehorende onderzoeken uit het bestemmingsplan Spitsetraat 8 van toepassing blijven.