

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

DIJKERHOEK 4 STARTERSWONINGEN



Projectnr.: 19.583

Opgesteld: HO

Datum: 14-07-2020

Inhoud

1 Planbeschrijving.....	3
2 Vigerende bestemmingsplan.....	5
3 Motivering afwijking bestemmingsplan	6
4 Proces	7
5 Onderzoeken	7
6 Bijlage	7

1 Planbeschrijving

Dijkerhoek is een buurtschap in de gemeente Rijssen-Holten. Het plaatsje ligt ongeveer 3,5 kilometer ten westen van Holten. De buurtschap telt ca. 470 inwoners, waarvan er 160 in de kern Dijkerhoek zelf wonen en 310 verspreid eromheen. In Dijkerhoek leeft al sinds enige jaren de wens om woningen te realiseren ten behoeve van starters op de woningmarkt.

In overleg met de gemeente is hiervoor een beoogde locatie aangewezen welke is gelegen aan de Essensteeg en de Dijkerhoekseweg in de kern Dijkerhoek. Zie fig. 1



fig. 1 luchtfoto

Het plan bestaat uit 4 rijwoningen welke met de voorzijde georiënteerd zijn aan de Dijkerhoekseweg. De twee hoekwoningen krijgen een inrit waarbij 1 auto op eigen terrein geparkeerd kan worden. De overige parkeervakken liggen voor de woningen haaks aan de Dijkerhoekseweg. De voordeuren van de woningen zijn tevens georiënteerd aan de Dijkerhoekseweg. De ontsluiting aan de achterzijde vindt plaats via een gemeenschappelijk achterpad welke ontsluit via het terrein ten zuiden van het plan gelegen rioolgemaal. De woningen hebben een beukmaat van 5,4 m en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 5,8 en 9,2 m. Per woning is een berging van 2,5 x 2,0 meter opgenomen en de hoekwoningen krijgen een optionele garage van 3,0 x 6,0 m met een bouwhoogte van 3,0 m. Zie figuur 2 voor een algemene indruk van de gewenste ontwikkeling.



fig. 2 artist impression bron: Palazzo Oost

2 Vigerende bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan getiteld “Wonen Dijkerhoek, Essensteeg – Dijkerhoekseweg” is vastgesteld op 02-02-2017. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming “wonen – Aaneen” en aan de zuidzijde van het bestemmingsvlak een vlakje met de bestemming “Bedrijf – Nutsvoorziening”. Het maximum aantal wooneenheden bedraagt; 10. De woningen kunnen zowel op de Dijkerhoekseweg als op de Essensteeg georiënteerd worden.

Het planvlak heeft tevens een gebiedsaanduiding “milieuzone – geurzone”. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd die extra beperkingen opleveren voor de betreffende agrarische bedrijfsvoering. Met andere woorden, woningen dienen, buiten deze contour opgericht te worden.

Daarnaast heeft het planvlak een gebiedsaanduiding “milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied”. Hiervoor wordt verwezen naar de waterparagraaf uit het bestemmingsplan welke onverminderd van toepassing blijft. Het voorliggende plan voldoet hier aan.

En het planvlak heeft een gebiedsaanduiding “vrijwaringszone - molenbiotoop”. Met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5,8 en 9,2 m past het voorliggende plan ruim binnen de bestemmingsregels van respectievelijk 6,5 en 10,5 m.

Zie de verbeelding in figuur 3.



fig. 3 verbeelding bestemmingsplan “Wonen Dijkerhoek, Essensteeg – Dijkerhoekseweg”

3 Motivering afwijking bestemmingsplan

In het nu voorliggende plan zijn de woningen georiënteerd op de Dijkerhoekseweg, dit maakt een verkaveling mogelijk met een beperkter (betaalbaarder) oppervlak. Met name door deze oriëntatie komen de voorzijde van de woningen in conflict met de contour van de geur-zone. Het voorgestelde plan houdt hier rekening mee, de 4 rijwoningen hebben een onderlinge sprong waardoor de meest rechter woning precies buiten de contour van deze geurzone ligt. Dit resulteert echter ook in een grotere afstand tot de voorste bouwgrens. Het huidige bestemmingsplan staat een grotere afstand echter niet toe. Ook de algemene afwijkingsregels zijn niet toereikend om de afstand van ca. 7 meter toe te staan. De afstand tot de voorste bestemmingsgrens bedraagt ca. 9,95 m.

Doordat het bouwblok verder naar achteren wordt geplaatst ontstaat aan de voorzijde de mogelijkheid tot haaks parkeren aan de Dijkerhoekseweg. Hierdoor wordt de diepte van de voortuinen weer wat teruggebracht waardoor er een uniform en evenwichtig straatbeeld ontstaat.

Het voorliggende plan voorziet tevens in de aanbouw van een garage aan beide hoekwoningen. Bij de linker woning is deze garage aan de bestemmingsgrens gelegd. Aan de rechterzijde echter steekt de garage met ca. 1,05 m door de bouwvlakgrens heen. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt dan nog ruim 1,95 m. Ook hier bieden de algemene afwijkingsregels geen mogelijkheid om het overschrijden van de bouwvlakgrens mogelijk te maken. Er van uit gaande dat er op de zij- en achtererfgrens een erfafscheiding aangelegd wordt van ca. 1,8 m hoogte, zal de aangebouwde garage aan het blikveld onttrokken worden. Ook het blikveld vanuit de toekomstige woningbouwontwikkeling aan de achterzijde van de planlocatie alsmede het algehele straatbeeld zal niet negatief beïnvloed worden door de realisatie van de garage. Zie *bijlage 1* voor de gewenste nieuwe situatie.



fig. 4 nieuwe situatie

4 Proces

Het uitbreidingsplan Essensteeg 2017 is bedoeld om te voorzien in huisvesting van de plaatselijke bevolkingsgroei. Met voorliggend plan kan een groep jongeren in Dijkerhoek starten op de woningmarkt. Het behoud van jongeren in Dijkerhoek draagt bij aan een vitaal en levendig platteland. Deze ruimtelijke onderbouwing is bedoeld om het voorliggende plan mogelijk te maken voor deze jongeren. Hiervoor zal dan een uitgebreide procedure gevolgd moeten worden voor afwijking van het vigerende bestemmingsplan. Omdat de afwijkingen bescheiden van aard zijn en de beoogde invulling beantwoordt aan de doelstellingen in het uitbreidingsplan Essensteeg 2017, kan de procedure met deze ruimtelijke onderbouwing en de bescheiden bij de aanvraag omgevingsvergunning gevolgd worden. Daarnaast kan worden opgemerkt dat er geen bezwaren uit de omgeving verwacht worden omdat het plan kan rekenen op een breed draagvlak onder de bevolking.

5 Onderzoeken

De voor het bestemmingsplan “Wonen Dijkerhoek, Essensteeg – Dijkerhoekseweg” opgestelde onderzoeksrapporten blijven ook voor het voorgestelde plan onverminderd van kracht. Het betreft de rapporten:

- Rapport Bodemonderzoek Essensteeg Dijkerhoek
- Akoestisch Onderzoek Essensteeg Dijkerhoek
- Onderzoek externe veiligheid
- Waterparagraaf – advies waterschap

Het voorgestelde plan voldoet in hoofdlijnen aan de oorspronkelijke bestemming en wijkt slechts op een aantal details af. Het plan voldoet echter wel aan alle voorwaarden voortvloeiend uit deze rapporten en derhalve kan bij de voorgestelde afwijking hier naar verwezen worden.

6 Bijlage

Bijlage 1 _ Situatie DO_00 schaal 1:500



DIJKERHOEK 4 STARTERSWONINGEN

19.583

omschrijving: SITUATIE
schaal: 1 : 250
datum: 01-07-2020