

Onderwerp: Omgevingsvergunning nieuwbouw woning Hommelstraat 3 te Groesbeek
Datum: 24 maart 2017

Volgens de verleende omgevingsvergunningen voor nieuwbouw van een vrijstaande woning op de percelen Hommelstraat 1 en 5 zijn de voorgevels van de hoofdgebouwen georiënteerd op en gericht naar de Hommelstraat. Het is dan ook een logische keuze om de voorgevel van de op het perceel Hommelstraat 3 nieuw te bouwen vrijstaande woning eveneens te oriënteren op/te richten naar de Hommelstraat. Door de loop van de perceelsgrenzen van dit perceel kan bij deze oriëntatie en dit ontwerp de voorgevel van het er te bouwen hoofdgebouw in casu echter - anders dan de voorgevels van de hoofdgebouwen op de percelen Hommelstraat 1 en 5 - niet conform de regels van het bestemmingsplan 'Stekkenberg-West, fase 4 t/m 6' op een afstand van min. 1 m en max. 3 m van de voorste perceelsgrens worden gesitueerd. Als deze regel voor dit ontwerp wel in acht wordt genomen, komt het hoofdgebouw (bijna) in of zelfs over de grens met het perceel Hommelstraat 1 te staan en wordt wat deze grens betreft geheel niet voldaan aan de volgens dezelfde regels vereiste min. afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen van 3 m. Gezien volgens het bouwplan het hoofdgebouw op 2,5 m van de zijdelingse perceelsgrens met Hommelstraat 1 is gesitueerd, voldoet deze afstand nu ook niet aan betreffende planregel. Maar deze afwijking is nu miniem en er blijft sprake van een redelijke afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Daarbij komt dat in acht nemen van deze planregel weer zou betekenen dat de afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw tot de voorste perceelsgrens nog groter wordt dan nu het geval is en dus de afwijking van betreffende planregel wordt vergroot.

Een zodanige aanpassing van het ontwerp dat aan de genoemde regels van het bestemmingsplan wordt voldaan, zou in dit geval een (meer) gekunstelde ontwerpoplossing vragen. Het nu voorliggende ontwerp is echter juist gangbaar en logisch en sluit aan op het ontwerp van de woningen op de percelen Hommelstraat 1 en 5.

Het perceel Hommelstraat 3 ligt in het deelgebied 'Het Villaveld' van fase 4 van het herstructureringsproject Stekkenberg-West. Te constateren valt dat de gemeente bij de vertaling van het stedenbouwkundig plan voor dit deelgebied in het bestemmingsplan 'Stekkenberg-West, fase 4 t/m 6' op een aantal punten geen adequate regeling opgenomen heeft. Door de kavelindeling en het verloop van de perceelsgrenzen blijkt voor een aantal bouw kavels met name de situering van het hoofdgebouw conform de planregel over de min. vereiste en de max. toegestane afstand daarvan tot de voorste perceelsgrens een lastige opgave. Het perceel Hommelstraat 3 is er het meest duidelijke voorbeeld van.

Vanwege het voorgaande worden de geconstateerde afwijkingen van het bestemmingsplan in dit specifieke geval planologisch en ruimtelijk aanvaardbaar geacht. Medewerking is slechts mogelijk middels toepassing van een projectafwijkingbesluit als bedoeld in art. 2.12, lid 1, sub a, sub 3° Wabo. Wat gemeente betreft volstaat het voorgaande in dit geval als goede ruimtelijke onderbouwing.