

Ruimtelijke onderbouwing

Stedelijk gebied; Groeneweg – Ruurloseweg Vorden

**ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning
afwijking**

(art 2.12, lid 1 sub a onder 2^e Wabo en artikel 4, lid 1 Bijlage II Bor)

Hoofdstuk 1 Het initiatief

Inleiding

Het initiatief voor de bouw van één nieuwe woning op twee bouwkvavels op de hoek van de Groeneweg en de Ruurloseweg in Vorden past niet binnen (de uitgangspunten van) het geldend bestemmingsplan “Stedelijk gebied Bronckhorst”. Met de betrokken partijen (eigenaar en architect) is vooroverleg gevoerd en zijn de mogelijkheden verkend om de woning anders op de (van de gemeente aan te kopen) kavel te situeren.

Principemedewerking B en W

In beginsel bestaat bij B en W de bereidheid medewerking te verlenen aan het voorliggende initiatief tot samenvoeging van de twee kvavels en het niet-realiseren van één woning indien het initiatief ruimtelijk-stedenbouwkundig inpasbaar is.

In dit geval is sprake van een beperkte afwijking van het bestemmingsplan en kan bij omgevingsvergunningsprocedure voor het bouwen tegelijkertijd gebruik worden gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid (‘kruimelgevallenregeling’) in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht/het Besluit omgevingsrecht (art 2.12, lid 1 sub a onder 2^e Wabo en artikel 4, lid 1 Bijlage II Bor).

Het laten vervallen van één bouwvlak op het samengevoegde perceel is alleen mogelijk met een (partiële) herziening van het bestemmingsplan. Deze noodzakelijke aanpassing van de verbeelding wordt door de gemeente meegenomen in het eerstvolgende veegplan volgens het Bronckhorster Bestemmingsplan Proces nadat de omgevingsvergunning is verleend.

Aan het verlenen van de principemedewerking aan de afwijking/herziening van het bestemmingsplan hebben B en W de volgende voorwaarden verbonden:

1. De procedure tot afwijking/herziening van het bestemmingsplan kan pas starten als initiatiefnemer ook daadwerkelijk tot aankoop van de 2 kvavels overgaat
2. Initiatiefnemer gaat akkoord met de aan de principemedewerking verbonden voorwaarden;
3. Uit een te leveren akoestisch rapport moet blijken dat wordt voldaan aan de wettelijke kaders van de Wet geluidhinder;
4. Initiatiefnemer levert bij de aanvraag omgevingsvergunning een ruimtelijke onderbouwing voor de gewenste afwijking van het bouwvlak.
5. De kosten voor de afwijking van het bestemmingsplan alsmede voor eventuele planschadekosten komen voor rekening van initiatiefnemer. De aanpassingskosten van het bestemmingsplan na de vergunningverlening blijven voor rekening van de gemeente.
6. De geldende bestemmingsregels voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken blijven van toepassing. Het (samengevoegde) perceel mag dus maximaal voor 30% worden bebouwd. Buiten het (te handhaven en aan te passen) bouwvlak mag maximaal 120 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. De in het geldend bestemmingsplan nog opgenomen bouw mogelijkheden voor het te laten vervallen bouwvlak blijven buiten toepassing.

Projectgebied

Het projectgebied voor de bouw van de woning is globaal gelegen in de hoek Groeneweg – Ruurloseweg van het dorp Vorden.

Op onderstaande luchtfoto is de ligging van het projectgebied globaal aangegeven.



Het projectgebied maakt deel uit van een kleinschalige stedenbouwkundige ontwikkeling (het gebied begrensd door de Ruurloseweg, Oude Enkweg en Groeneweg) en vormt door de invulling van de laatste 2 bouw kavels de definitieve afronding hiervan. Zie volgende afbeelding met de ligging van het bouwperceel op de hoek Groeneweg - Ruurloseweg.



Vigerende planologische situatie

Het projectgebied ligt in het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' en heeft de bestemming 'Wonen' en bestaat uit twee bouwpercelen met elk een bouwvlak. In het bouwvlak is een vrijstaande woning toegestaan met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk maximaal 6 en 9 meter.

Zie volgende uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' met de ligging van het projectgebied.



afb. uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met ligging projectgebied

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Voor de ontwikkeling van het bouwplan gelden de volgende stedenbouwkundige voorwaarden.

- De nieuwe woning markeert de hoek Groeneweg – Ruurloseweg; de afstand van de gevels van de woning tot aan de perceelsgrens beide wegen sluit aan bij het bestaande bebouwingsbeeld;
- Het laten vervallen van één van de twee bouwvlakken mag er niet toe leiden dat er een leemte ontstaat in het straatbeeld/lint aan de noordzijde van de Ruurloseweg;
- Ter hoogte van het te laten vervallen bouwvlak dient een bijgebouw te worden ontworpen die qua uitstraling en massa het straatbeeld/de stedenbouwkundige structuur ter plaatse versterkt;
- De nieuwe terreinhoogte wordt afgestemd op de omliggende woningpercelen en weghoogten. Het hoogteverschil in maaiveld blijft gehandhaafd. Het maaiveld loopt van oost naar west af. De peilhoogte van het hoofdgebouw is daarom vastgesteld op 13,80 m +NAP en van het bijgebouw (garage/berging) op 13,90 +NAP.
- De afstand van het bouwvlak bedraagt 8,75 m tot de grens van het bouwperceel in zuidelijke richting (Ruurloseweg).
- Het verschuiven en het vergroten van het te handhaven (nieuwe) bouwvlak (14 x 10 m) moet akoestisch aanvaardbaar zijn en voldoen aan het wettelijke kader van de Wet geluidhinder. Dit moet worden aangetoond door een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.
- Buiten het (nieuwe te handhaven) bouwvlak mag maximaal 120 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn. De bouwregels voor hoofdgebouwen op het te laten vervallen bouwvlak blijven buiten toepassing. De overige regels van het geldende bestemmingsplan 'Stedelijk gebied Bronckhorst' blijven onverkort van toepassing op de gronden van het projectgebied.

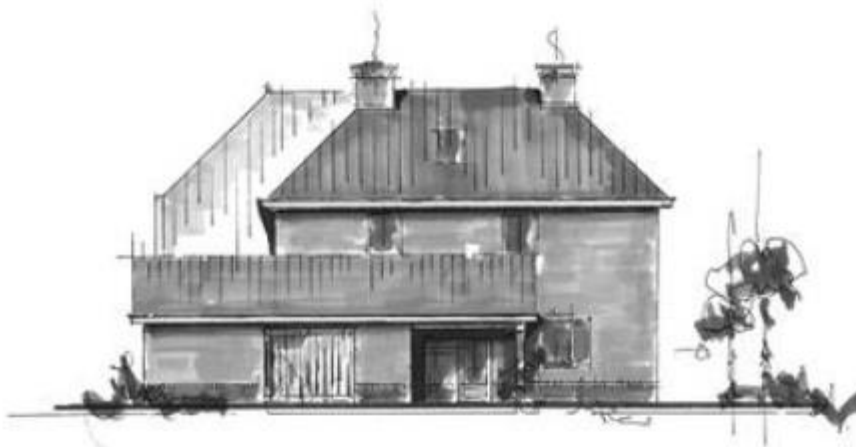
Het bouwplan

Het bouwplan bestaat uit een hoofdgebouw en een bijgebouw. Het hoofdgebouw krijgt een aangepast bouwvlak met de volgende afmeting: 14m x 10m. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 6 en 9 meter. De voorgevel van hoofdgebouw is georiënteerd op de Ruurloseweg. Het hoofdgebouw bestaat deels uit één bouwlaag en deels uit twee bouwlagen en wordt uitgevoerd met een samengesteld dak.

Voor een impressie van de nieuwe woning (en een doorsnede met hoogtematen) wordt naar de volgende afbeeldingen verwezen.



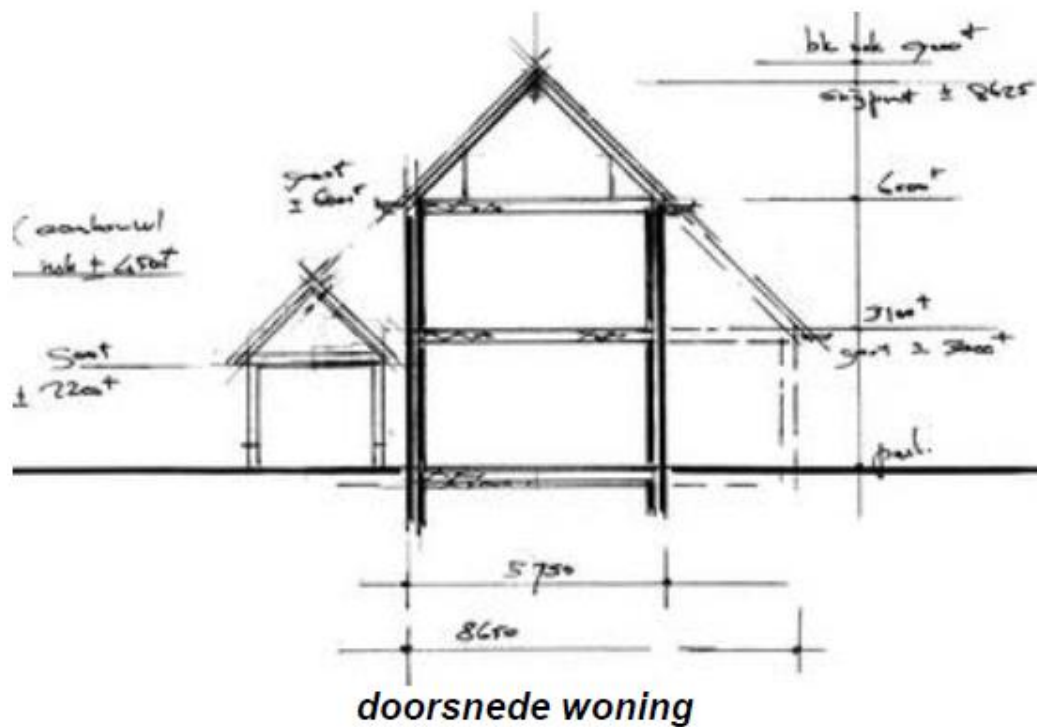
VOORGEVEL



ACHTER GEVEL



Linker Gevel



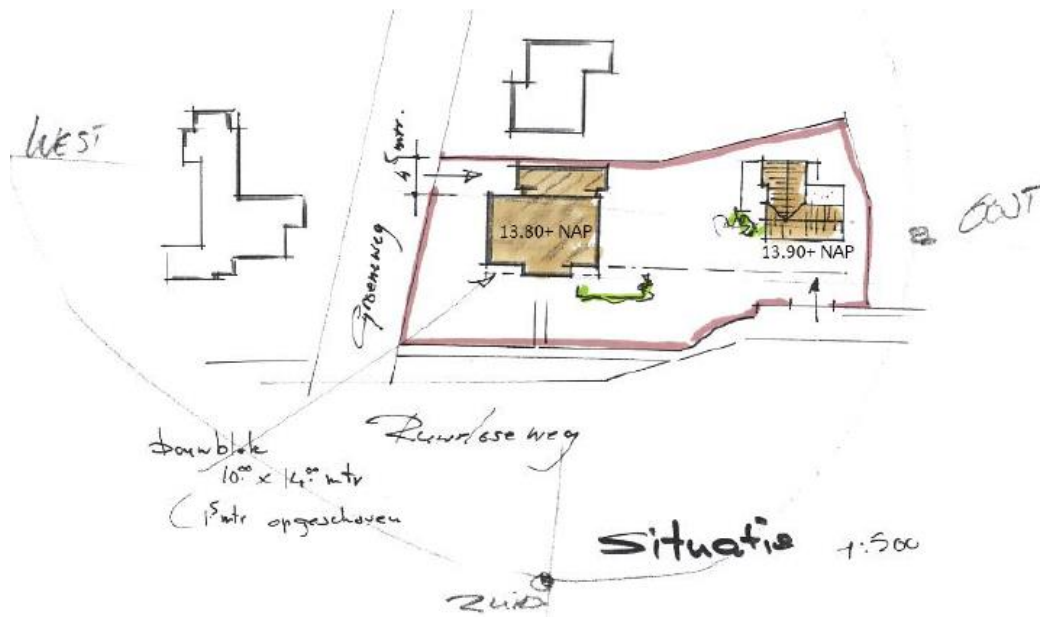
Het bijgebouw (garage-berging) is ook georiënteerd op de Ruurloseweg en gelegen tussen de geplande woning en de (nieuwe) woning aan de Oude Enkweg. De ligging van dit bijgebouw in combinatie met de vorm en massa hiervan is zodanig gekozen dat de leemte in het straatbeeld van de Ruurloseweg op verantwoorde wijze wordt ingevuld. De stedenbouwkundige ontwikkeling van gebied Ruurloseweg - Oude Enkweg - Groeneweg wordt met de uitvoering van het voorliggende initiatief voltooid.

Hieronder zijn enkele impressietekeningen opgenomen van dit gebouw.

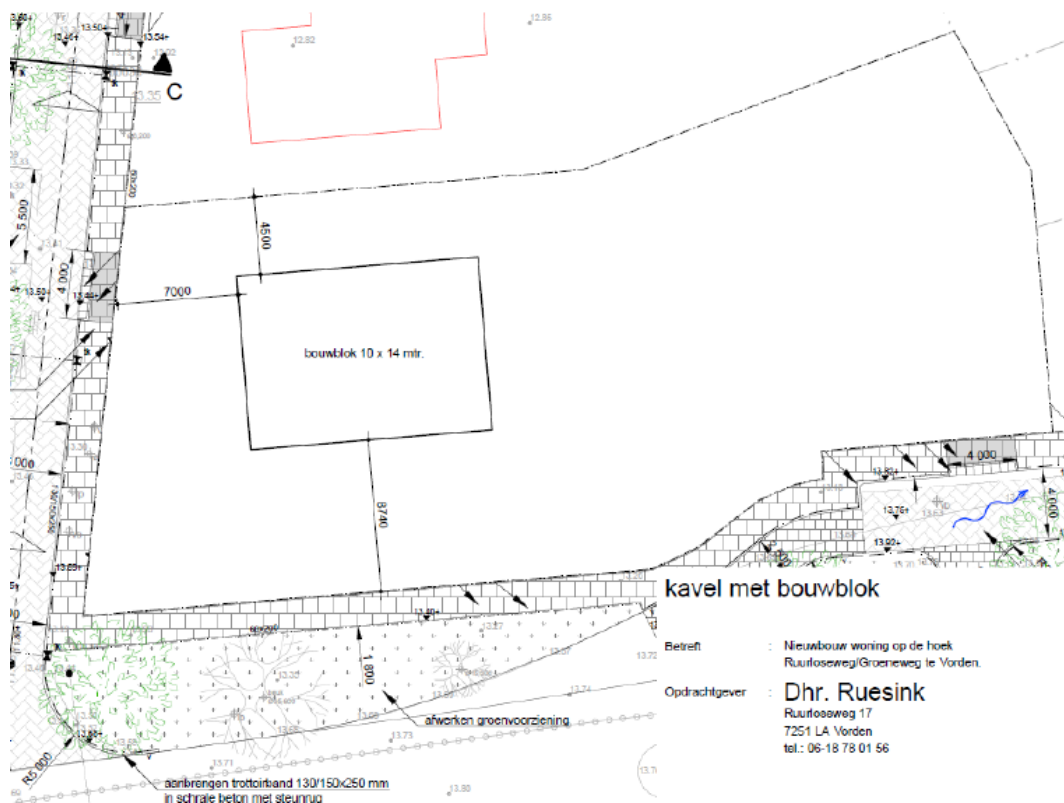


De bijgebouwen op het perceel hebben een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 120 m². De goothoogte en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 5 m.

Het hoofdgebouw wordt gebouwd 13,80 +NAP en de (vrijstaande) garage/berging op 13,90 +NAP. In de volgende de situatieschets is het peil van het hoofdgebouw en aangegeven en de de ontsluiting van het hoofdgebouw en bijgebouw.



Op de volgende tekening is de situering van het bouwvlak binnen het nieuwe bouwperceel aangegeven. De afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens (noordzijde) is vergroot van 3 m naar 4,5 m met het oog op de bescherming van de privacy van de burens van het aangrenzende perceel aan de Groeneweg. Ook zijn de afstanden van het bouwvlak tot de Groeneweg en tot de Ruurloseweg aangeduid.



Ontsluiting en parkeren

De woning wordt ontsloten op de Ruurloseweg en Groeneweg; het bijgebouw op de doodlopende Oude Enkweg, evenwijdig gelegen aan de Ruurloseweg. Op het perceel is voldoende ruimte aanwezig om in

de parkeerbehoefte te voorzien. Op het perceel moeten 2 parkeerplaatsen worden aangelegd op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid. Vorden wordt aangemerkt als een 'weinig stedelijk' gebied.

koop, vrijstaand			
Parkeerkencijfers (per woning)			
	Rest bebouwde kom	Buiten gebied	Aantal bezoekers
	max.	max.	
Weinig stedelijk	2,7	2,8	0,3 pp per woning
niet stedelijk	2,7	2,8	

Voor een vrijstaande woning geldt:

Aantal woningen x parkeernorm per woning:

$$1 \times 2,7 = 2,7 \text{ parkeerplaats}$$

Correctie vanwege eigen oprit bij woning:

$$- 1 \times 0,8 = 0,8 \text{ parkeerplaats}$$

Subtotaal aan te leggen parkeerplaatsen

$$1,9 \text{ parkeerplaats}$$

Het totaal aantal aan te leggen parkeerplaatsen binnen het plangebied bedraagt 2, waarbij de vast te stellen norm naar boven is afgerond. Fysiek is er voldoende ruimte op het perceel om de parkeerplaatsen aan te leggen. Gelet op de beoogde situering van de garage is er voldoende ruimte om op de oprit bij de woning en de garage-berging 2 auto's op eigen terrein te parkeren.

Geconcludeerd wordt er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het initiatief voor wat betreft de verkeersaspecten.

Akoestisch onderzoek geluidbelasting wegverkeer

Het hoofdgebouw ligt binnen de bebouwde kom van Vorden op circa 20 meter uit de as van de Ruurloseweg binnen de geluidzone van deze weg. Het onderzoek is uitgevoerd omdat het bouwblok iets is vergroot en de woning 1,5 m dichter bij de Ruurloseweg komt te liggen dan in het bestemmingsplan is voorzien. De woning ligt op 11 meter uit de as van de Groeneweg. Dit is een 30 km weg zonder geluidzone.

De geluidbelasting door wegverkeer op de Ruurloseweg bedraagt op de zuidgevel van de nieuw te realiseren woning ten hoogste 57 dB na aftrek van 5 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt daarmee overschreden. De maximale hogere waarde van 63 dB wordt op de gevel niet overschreden.

In het verleden is voor de woning reeds een hogere waarde verleend van 58 dB. Voor de woning hoeft dus niet opnieuw een hogere waarde te worden verleend. Wel dient de woning te voldoen aan de geluidweringseisen uit het Bouwbesluit.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de prognose voor de toekomstige verkeersintensiteit op de Ruurloseweg nu lager uitkomt dan destijds. De reden hiervoor is dat op veel Gelderse wegen de verkeersintensiteit de laatste jaren is gedaald. Bovendien wordt nu gerekend met een autonome groei van het verkeer van 1% per jaar. Dat was destijds 1,5% groei. Dit kan leiden tot het verschil in hoogte van de dB's.

De rapportage van het akoestisch onderzoek (Adviesburo Van der Boom nr. 17-161 d.d. 7 sept.2017) is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie

1. Met de invulling van de laatste bouw kavels overeenkomstig dit bouwplan vindt een passende - definitieve stedenbouwkundige - afronding plaats van het gebied globaal begrensd door de Ruurloseweg, de Oude Enkweg en de Groeneweg;

2. Het ontwerp van het bouwplan voor de woning met bijgebouwen voldoet aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden ten aanzien van aangegeven peil, oppervlakte, massa/vormgeving en situering.
3. Het laten vervallen van één bouwvlak, het verschuiven en vergroten van het te handhaven bouwvlak op de gronden, die al bestemd zijn tot 'Wonen', levert geen milieutechnische belemmeringen op. De resultaten van het akoestisch onderzoek tonen aan dat een aanvaardbaar woon- en leefmilieu kan worden verzekerd. Een hogere grenswaarde op de gevel van de te bouwen woning is in het verleden al verleend. Een nieuwe procedure hogere grenswaarden is niet nodig.

November 2017