

Ruimtelijke onderbouwing projectafwijkingsbesluit appartementengebouw Westerbouwlanden Noord, 1^e fase te Nieuwleusen.

Project: 2 studio's op de 2^e verdieping van de burcht (zie aanvraag omgevingsvergunning 11 juni 2012 met aanvraagnummer 462851). Opdrachtgever: VechtHorst

Bestemmingsplan: Bestemmingsplan Westerbouwlanden Noord 1^e fase

Oschrijving van het project

Woonstichting VechtHorst heeft onlangs opdracht verstrekt voor het bouwen van een appartementencomplex in de Westerbouwlanden Noord, 1^e fase. Hiervoor zijn twee aanvragen omgevingsvergunning ingediend. Eén voor de bouw van 20 en één voor de bouw van 2 appartementen (de zogenaamde burchtwoningen). Deze appartementen worden gebouwd voor de sociale huur en zijn in beginsel bedoeld voor jonge huurders. De aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van twee appartementen in de poort van dit appartementengebouw past niet in het bestemmingsplan. Deze poort met twee appartementen op de 2^e verdieping fungeert als de schakel tussen de twee haakvormige gebouwen. Het College van Burgemeester en Wethouders kan hieraan medewerking verlenen door middel van een "projectafwijkingsbesluit", als de gemeenteraad daarvoor een "verklaring van geen bedenkingen" verleent.

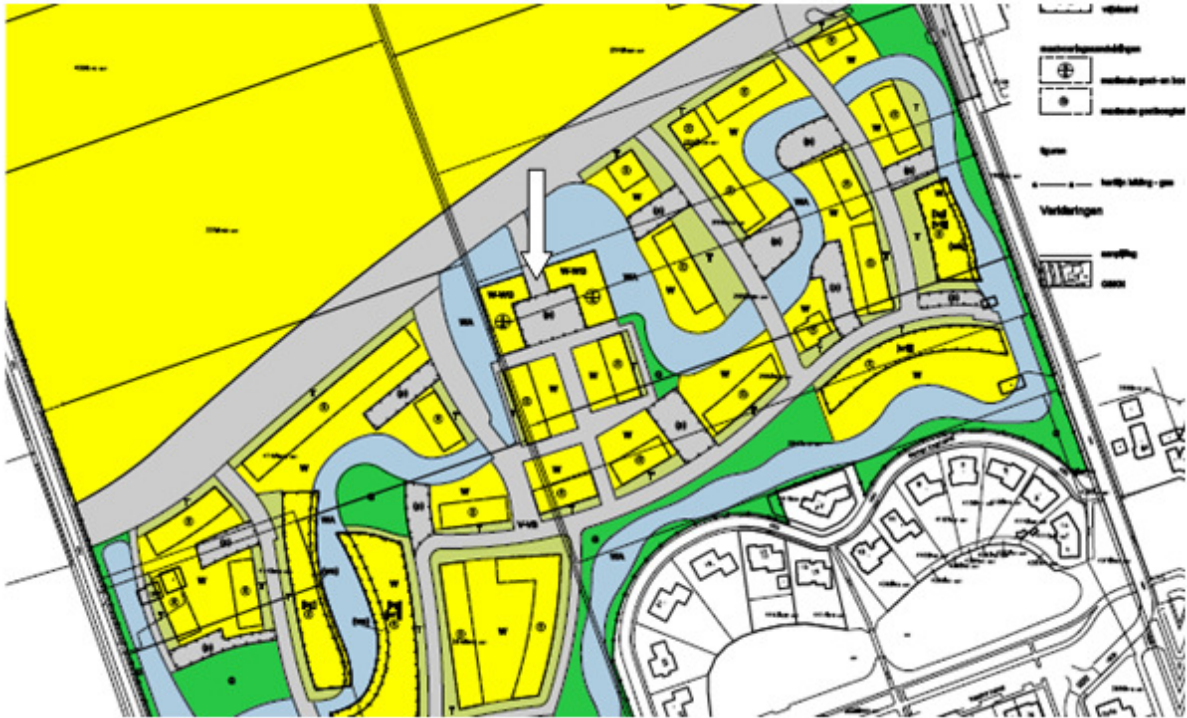
Omschrijving bestemmingsplankaart en bestemmingen:

Het Bestemmingsplan Westerbouwlanden Noord, 1^e fase gaat uit van de karakteristieken van de Reestvallei en een daarin gelegen "Burcht". Dit appartementengebouw wordt in het bestemmingsplan aangegeven als twee haakvormige gebouwdelen rond de toegangsweg en de binnenhof.

De vormgeving van het gebouw/de gebouwen is in het beeldkwaliteitplan omschreven als "de burcht" en dient architectonisch referend aan deze term vormgegeven te worden.

De ontsluiting aan de noordelijke zijde gaat met een brugachtige constructie over het water, teneinde het beeld van de burcht te versterken en komt uit op de binnenhof, waaraan de "burchtwoningen" gesitueerd zijn.

In het bestemmingsplan heeft deze ontsluitingsweg de functie "Verkeer" gekregen, de haakvormig geprojecteerde gebouwen liggen binnen het bestemmingsvlak met de functie "Wonen-Woongebouw".



Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan Westerbouwlanden Noord, 1^o fase

De aanvraag omgevingsvergunning is bedoeld voor de bouw van een poort met twee appartementen (studio's) op de 2^o verdieping van de burchtappartementen aan de Bronforel in Nieuwleusen, op het perceel kadastraal bekend sectie L, nummer 4814 (ter plaatse van de pijl in de uitsnede van de verbeelding van het Bestemmingsplan Westerbouwlanden Noord, 1^o fase)

De "poort" met daarboven 2 appartementen (studio's) laten de twee blokken burchtwoningen op elkaar aansluiten. Deze "poort" is in strijd met het Bestemmingsplan Westerbouwlanden Noord.

Beeldkwaliteitplan

In het beeldkwaliteitplan wordt het appartementengebouw als volgt omschreven:

"3.5 Appartementen

De appartementen nemen in dit plandeel een belangrijke plaats in. Als een fort geplaatst in het water dat toegankelijk is via een brug, krijgt het appartementen gebouw visueel een poortfunctie naar de achterliggende wijk. Het appartementengebouw zal naar de hoofdweg toe een hoogte krijgen van 3 lagen met een kap. Waar het gebouw de hoek om gaat verspringt de hoogte naar 2 lagen met kap. Hierdoor sluit de hoogte van het appartementengebouw goed aan bij de rijwoningen die in het verlengde van het appartementengebouw staan."

Uitwerking

Inmiddels is de architectonische uitwerking van dit deel van het plan ter hand genomen.

Om de beoogde kwaliteit van het plan te versterken, heeft de architect voorgesteld de poortfunctie genoemd in het beeldkwaliteitplan te versterken. Hierbij worden de twee delen van het appartementengebouw, de “Burcht” door een “overbouwing” van de toegangsweg met elkaar verbonden. Hiermee ontstaat letterlijk een poortgebouw. Programmatisch komt dit voorstel tegemoet aan de efficiency van het woongebouw.

Dit betekent, dat de functie “Verkeer” op een hoogte van ca. 6 meter “overbouwd” zal worden met een gebouwdeel dat woonruimte bevat. Dit zal de hoofdfunctie niet hinderen. Er is sprake van een menging van functies, geheel in de lijn van het oorspronkelijke stedenbouwkundige ontwerp.



Na overleg met de ontwerper van het beeldkwaliteitplan en de welstandscommissie wordt geconcludeerd, dat de afwijking van het bestemmingsplan de kwaliteit van de bebouwing versterkt. De expressie als “Burcht” is beter zichtbaar en als hoofdelement van het stedenbouwkundige ontwerp is het appartementengebouw sterker vormgegeven. Het bestaat niet langer uit twee delen, maar vormt één geheel als “Burcht”.

Daarom wordt de overbouwing van de functie “Verkeer” met die van “Wonen – Woongebouw” toegestaan en het bestemmingsplan in die zin aangepast, teneinde de intrinsieke plankwaliteit tot zijn recht te laten komen.

Ruimtelijke onderbouwing:

De ruimtelijke onderbouwing wordt mede ontleend aan de toelichting van het Bestemmingsplan Westerbouwlanden Noord. Deze toelichting wordt daarom als bijlage aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd. Het plan past bovendien in de gemeentelijke structuurvisie kernen en de Nota Wonen en de prestatieafspraken woningbouw.

In deze poort kan bovendien een liftinstallatie worden gerealiseerd voor de twee afzonderlijke gebouwen. Op die manier heeft de poort ook een meerwaarde voor het gebruik

Als er geen omgevingsvergunning voor de poort wordt verleend, ontstaan er twee afzonderlijke gebouwen, die niet functioneel met elkaar zijn verbonden. Dit heeft ook gevolgen voor de liftinstallatie die dan alleen kan worden gerealiseerd ten koste van een aantal appartementen.

Ruimtelijke kwaliteit

De twee te vergunnen appartementen versterken de stedenbouwkundige uitgangspunten en beeldkwaliteit en daarmee de ruimtelijke kwaliteit.

Bevoegd gezag:

De Wabo biedt de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van projecten, indien deze niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning ligt bij het College van Burgemeester en Wethouders. Voordat de vergunning kan worden verleend is een "verklaring van geen bedenkingen" van de Gemeenteraad nodig.

Projectafwijkingsbesluit

Het ontwerp-projectafwijkingsbesluit heeft samen met de aanvraag omgevingsvergunning vanaf 18 juli 2012 gedurende zes weken ter gelegen in het gemeentehuis Dalfsen en in het servicepunt Nieuwleusen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.