

Inleiding

De familie Koopman heeft circa 6.000m² grond aangekocht aan de Oosterkanaaldijk 7 te Heumen en zijn voornemens dit als particulier te ontwikkelen. Belangrijk te weten is dat de oorspronkelijke bouwkaavel in het vigerende bestemmingsplan (totaal 2.300 m²) is uitgebreid met de aankoop van extra weidegrond (ongeveer 3.700 m²). De ontwikkeling van het perceel betreft het bouwen van een vrijstaande woning met bijgebouw, het realiseren van groen o.b.v. een inrichtingsplan en het inrichten van een weiland voor kleinvee.

Het geheel zal uiteraard landschappelijk worden ingepast in haar context. In aansluiting op het "Inpassingsplan Van Iperen - Bredeweg 2/ Oosterkanaaldijk dd. 10 juni 2013", zoals opgesteld door Praedium te Veghel als onderdeel van het vigerende bestemmingsplan, is Landschapsbeheer Gelderland benaderd voor de uitwerking hiervan. Het inpassingsplan dat is opgesteld door Landschapsbeheer Gelderland vormt onderdeel van deze bestemmingsplanwijziging.

Bij het opstellen van een schetsontwerp komen we helaas tot de conclusie dat deze kavel een beperking heeft ten aanzien van de maximaal te bebouwen oppervlakte. Tevens is de naastgelegen woning gepositioneerd op slechts 2 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens. Om die reden hebben er op het Gemeentehuis te Heumen een aantal constructieve gesprekken plaatsgevonden, namelijk:

- 6 april 2017: gesprek met mevr. M. Leusen en dhr. L. van de Leur
- 8 mei 2017: gesprek met dhr. H. van den Berg en mevr. M. Leusen

Naar aanleiding van het overleg heeft de Gemeente Heumen geadviseerd om een bestemmingsplanwijziging op te stellen met als doel de volgende onderdelen te wijzigen:

1. een (geringe) grotere afstand te kunnen krijgen tot de naastgelegen bebouwing;
2. meer bijbehorende bouwwerken te kunnen bouwen ($\pm 150\text{m}^2$) dan binnen de beleidsnotities is toegestaan (120m^2).

Deze aanvraag zal op de volgende pagina's nader worden toegelicht.

Namens de familie Koopman,

Ir. Rene Postel

Architect

Building Design Architectuur

Hoofdstraat 43

7625 PB Zenderen

T 074-2557023

I www.buildingdesign.nl

E rene@buildingdesign.nl



1. Afstand tussen de bebouwing

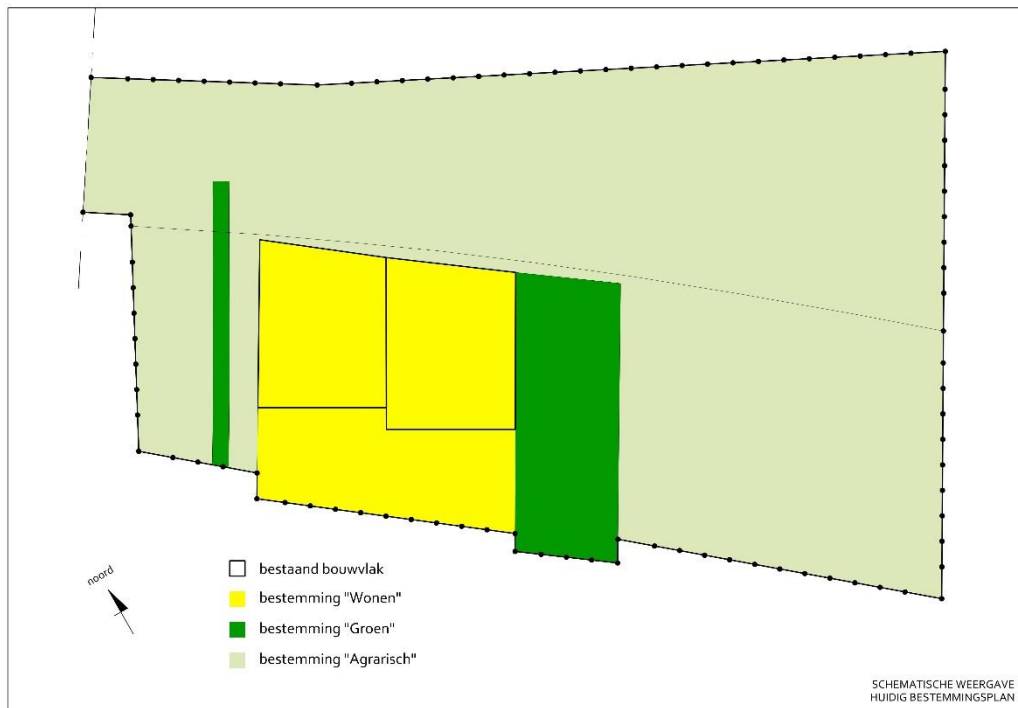
Onderstaande afbeelding (1) is een weergave van de huidige bestemmingsplan-verbeelding. Het totale perceel van de familie Koopman (aangeduid met een rode stippellijn) beslaat 6.015 m². Aan de oostelijk zijde hiervan (buiten de bestemmingsplan-aanduiding) zijn nog gronden gelegen waarop de familie Koopman een optie van eerste koop heeft, waarmee het totale perceel in de toekomst wellicht zal worden uitgebreid tot ruim 10.000m².



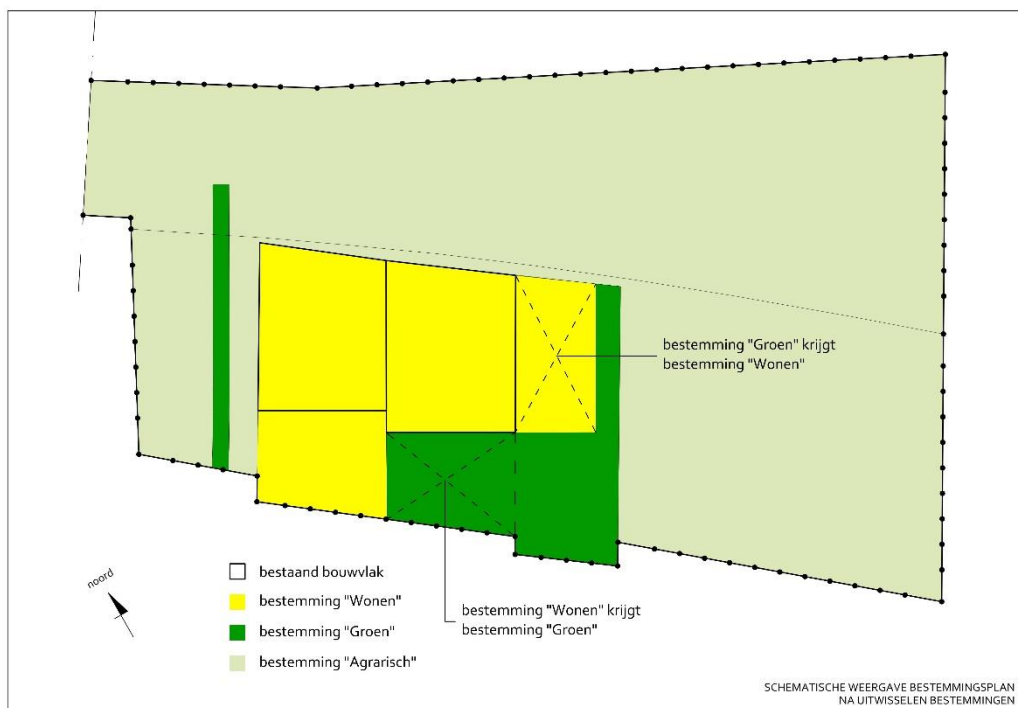
1 | De huidige bestemmingsplan-verbeelding met in rode stippellijn aangeduid het perceel van de fam. Koopman.

De naastgelegen bebouwing van Oosterkanaaldijk 9 is gebouwd op slechts 2 meter vanaf de zijdelingse perceelgrens. Gezien de beperkte breedte van de bouwkeuzen heeft dit als gevolg dat de bebouwing op het perceel van de familie Koopman zó dicht op de naastgelegen bebouwing komt te staan, dat de ruimtelijke structuur zal worden aangetast. Dit zal resulteren in een bebouwing die aan elkaar "geklonterd" is. Middels dit verzoek hopen we derhalve aan te kunnen sluiten bij het "Inpassingsplan Van Iperen - Bredeweg 2/ Oosterkanaaldijk dd. 10 juni 2013" waarin wordt beschreven dat de bebouwing tenminste 3 tot 5 meter van de kavelrand moet staan.

Op advies van de Gemeente Heumen bestaat deze aanvraag simpelweg uit het uitruilen van twee bestemmingen: het aanduidingsvlak met de bestemming "Groen", dat momenteel rechts naast het huidige bouwvlak is gesitueerd, zal worden uitgeruild met de bestemming "Wonen" welke is gesitueerd vóór het huidige bouwvlak (afbeelding 2 en 3). Het huidige bouwvlak zal daarbij worden opgeschoven/hervormd waardoor de de beoogde bebouwing onderling iets meer ruimte kan krijgen.



2 | Schematische weergeve van het huidige bestemmingsplan.



3 | Schematische weergave van het bestemmingsplan met de uit te ruilen aanduidingsvlakken.

Door deze gronden uit te wisselen kan een (geringe) grotere afstand tussen de bebouwing worden gerealiseerd waardoor de beoogde erf-achtige opzet intact worden gehouden, dan wel worden versterkt. Tevens kan het bijgebouw verder van de zijdelingse perceelgrens worden geplaatst waardoor het mogelijk wordt om kleine (onderhouds)machines vanaf de zijkant in de schuur te stallen.

2. Te bebouwen oppervlakte

Op afbeelding 1 is met een blauwe markering het bouwvlak (geel) aangeduid waarbinnen de bebouwing gepositioneerd moet worden. Aan de voorzijde hiervan bevindt zich echter aanzienlijk veel grond met eveneens de bestemming "Wonen", waar echter niet gebouwd mag worden; dit heeft geen bouwvlak-aanduiding vanwege de beschermingszone van de dijk.

Bij het bepalen van de maximaal toegestane bebouwingsoppervlakte voor bijbehorende bouwwerken gelden de gemeentelijke voorschriften van het bestemmingsplan, en daarnaast de landelijke voorschriften die gelden voor vergunningvrije bouwwerken (BOR, art. 2). In dit geval zijn er aanvullende mogelijkheden voor bijbehorende bouwwerken die staan beschreven in de "Beleidsregels verruiming bijgebouwen bij woningen in buitengebied". Voor dit perceel is dan maximaal 120m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Voor een perceel met een grootte zoals deze (6.000m²) is het gebruikelijk dat er vergunningvrij 150m² kan worden gebouwd. Een groot deel van de bestemming "Wonen" is hier echter vóór het bouwvlak, en kan om die reden dus niet meegeteld worden bij het achtergebied. Het bouwvlak is derhalve ongunstig gesitueerd en kent daarom slechts een heel beperkt bebouwingsgebied. Vergunningsvrij kan daarom slechts zo'n 120m² aan bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

Door het uitruilen van de twee bestemmingen wordt het bebouwingsgebied vergroot (circa 900 m²) zodat ± 150 m² aan bijgebouwen tot de mogelijkheden behoort (Bijlage II art. 2 Besluit Omgevingsrecht). Omdat de familie Koopman deze 150m² aan bijgebouwen echter nodig heeft voor het onderhoud van de landschappelijke gronden (waaronder het stallen van onderhoudsmaterieel) en het houden van o.a. kleinvee, is dit verzoek tot verruiming van de bebouwingsoppervlakte ingediend.

Behoud ruimtelijke structuur

We hopen dat deze onderbouwing voldoende aanleiding vormt voor het College/de Gemeente om bovengenoemd verzoek verzoek te accorderen zodat de beoogde ruimtelijke structuur gewaarborgd blijft en de familie Koopman voldoende mogelijkheden heeft voor de instandhouding van de bij hun perceel behorende gronden.

Waterschap Rivierenland stelt tevens dat een poel, zoals opgenomen in het "Inpassingsplan Van Iperen", in verband met de vrijwaringszone van de dijk niet mag worden gevuld met natuurlijk grondwater. Daarom is door Landschapsbeheer Gelderland een verkennend bezoek gebracht op locatie (16 juni 2017) en in samenspraak is een passend alternatief opgesteld om toch invulling te geven aan de beoogde landschappelijke inpassing.