

Bestemmingsplan Molenbergweg 24

Voor het perceel heeft de raad op 29 maart 2012 het bestemmingsplan Molenbergweg 24 gewijzigd vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakte functieverandering van agrarisch naar wonen mogelijk; door de sloop van veestallen werd de bouw van een woongebouw (twee eenheden) mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan is ruimte opgenomen voor bijgebouwen binnen het gehele bestemmingsvlak, maar de ruimte voor de realisatie van woningen beperkt zich tot het bouwvlak voor de huidige woning en het bouwvlak voor het nieuwe woongebouw. Dit nieuwe woongebouw is in lengterichting op het perceel geplaatst en wordt aan de zuid- en westzijde begrensd door de agrarische bestemming. Anterieur is vastgelegd dat aan de noordzijde een brede houtwal wordt aangelegd.



Figuur: uitsnede plankaart

Situatie

Cliënt heeft de nieuwe woonpercelen bijna een jaar in de verkoop. Drie makelaarskantoren uit uw regio hebben inmiddels aangegeven dat het woongebouw onverkoopbaar is. Daaraan liggen twee redenen ten grondslag: door plaatsing in lengterichting ligt het gebouw ongunstig ten opzichte van de aan te planten houtsingel. Daarnaast ligt rond het woongebouw feitelijk geen ruimte voor de aanleg van een tuin; de naastliggende agrarische bestemming verbiedt dit namelijk, de noordelijk gelegen houtwal belemmert dit en het erf aan de oostzijde moet openblijven voor de centrale (verkeers-) functie. In feite wordt momenteel een object aangeboden zonder bruikbare buitenruimte.

Voort ligt het woongebouw, door de plaatsing in lengterichting, erg dicht tegen het bestaande bijgebouw van cliënte aan, waar de grootmoeder des huizes met toestemming woonachtig is. Hierdoor ontstaan grote problemen bij de bouw van het nieuwe woongebouw en de leefbaarheid van zowel het woongebouw als de 'woning' van grootmoeder. Door deze krappe ruimte tussen bijgebouw en nieuw woongebouw heeft cliënte tevens geen mogelijkheden meer de naastliggende weilanden te bereiken met landbouwvoertuigen (tractor) in het kader van onderhoud en beheer van de gronden.

Feitelijk zorgen het huidige bouwvlak van het woongebouw en de systematiek van het bestemmings-plan 'Molenbergweg 24' dus voor drie problemen die de verkoopbaarheid van het object belemmeren:

- Verminderde leefbaarheid door situering dicht tegen de nieuwe houtwal aan;
- Verminderde bruikbaarheid woonperceel door ontbreken van courante ruimte voor de aanleg van een tuin;
- Verminderde bruikbaarheid agrarische gronden door ontbreken mogelijkheid deze vanaf het perceel van cliënte te bereiken;
- Verminderde uitvoerbaarheid en privacy door ligging dicht tegen bestaand bijgebouw (woonfunctie voor grootmoeder);

Cliënt is zich bewust van het feit dat deze zelf heeft ingestemd met de landschappelijke inpassing waar op basis van destijds een bestemmingsplan door uw raad is vastgesteld. Door de bovengenoemde nieuwe inzichten is echter een grote noodzaak ontstaan van deze afspraken af te wijken.

Plan en argumentatie

Cliënt verzoekt u het bouwvlak van het woongebouw te draaien en enkele meters richting het zuiden te verplaatsen. Daarnaast moet achter en naast het woongebouw ruimte komen voor circa 600 m² tuin per wooneenheid. Deze oppervlakte is alleszins verdedigbaar voor een woning in het buiten-gebied. De afspraken omtrent de aanleg van een houtwal blijven in stand en rond de nieuwe woonpercelen wordt een gebiedseigen haag geplant, ter afscheiding van het agrarische landschap en de woonbestemming. Ter compensatie van het vergrootte woonperceel wordt een cluster bomen aangeplant. De onderzoek die in het verleden zijn uitgevoerd kunnen opnieuw gebruikt worden bij deze procedure.