

Princen BouwProcesBegeleiding B.V.
De heer W. Princen
De Hammen 40
5371 MK RAVENSTEIN

Geachte heer Princen,

Op 24 september 2015 hebben wij van u een principeverzoek ontvangen voor planologische medewerking voor de ontwikkeling van twee ruimt-voor-ruimte woningen op het twee percelen aan de Meisevoort te Gassel, kadastraal bekend als gemeente Grave, sectie L, nummer 1697 en 1448. Naar aanleiding van uw verzoek delen wij het volgende mee:

Ruimte- voor-Ruimte-woning (RvR-woning)

Het toevoegen van een burgerwoning in het buitengebied is in principe in strijd met het provinciale beleid. Alleen onder bijzondere omstandigheden zijn er mogelijkheden voor het toevoegen van een woning. Dit is onder meer mogelijk indien toepassing wordt gegeven aan de provinciale regeling Ruimte- voor Ruimte. Een verzoek dient dan te voldoen aan de vereisten uit de Verordening Ruimte, de provinciale beleidsregel "Ruimte- voor- Ruimte 2006" en het verzoek dient stedenbouwkundig aanvaardbaar te zijn.

Bebouwingsconcentratie

Één van de voorwaarden om in aanmerking te komen voor de RvR-regeling zoals gesteld in Verordening Ruimte 2014 is dat de woning wordt gerealiseerd op een passende locatie in een bebouwingsconcentratie (kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster). In de "Beleidsvisie voor bebouwingsconcentraties, gemeente Grave" zijn de bebouwingsconcentraties aangeduid. Uw perceel is gelegen in een dergelijke bebouwingsconcentratie en voldoet daarmee aan deze voorwaarde. Uw verzoek dient ook te voldoen aan de overige voorwaarden in artikel 6.8 Ruimte-voor-Ruimte van de provinciale Verordening Ruimte 2014 en de "Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006". Bij het indienen van een formeel verzoek dient u aan te tonen dat u voldoet aan deze voorwaarden.

Stedenbouwkundig

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt kan medewerking worden verleend aan het oprichten van de 2 woningen gericht op de Meisevoort.. Het bouwplan moet dan voldoen aan een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten. Deze treft u aan in de bijlage.

Principeuitspraak

Om bovenstaande redenen hebben wij besloten om in principe medewerking te verlenen aan het oprichten van twee Ruimte-voor-Ruimte- woning 2 percelen aan de Meisevoort ong. te Gassel, kadastraal bekend als sectie L, nummer 1697 en 1448 van de Gemeente Grave, mits uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is, en wordt voldaan aan:

Bijlage(n)
Kopie aan

Datum
4 januari 2016

Onderwerp
Principeuitspraak ontwikkeling
van 2 ruimte-voor-ruimte
woningen aan de Meisevoort te
Gassel

Uw brief van
24 september 2015

Uw kenmerk
3255BS20

Ons kenmerk
Z/G/15/23495 - UIT/G/15/37452

Meer informatie
Mirta Hofmans
T (0486) 477 277
info@grave.nl

Gemeente Grave
Amoud van Gelderweg 71
Postbus 7, 5360 AA Grave

Verzonden op

- 7 JAN. 2016



- de gestelde voorwaarden uit artikel 7.8 van de Verordening Ruimte 2014 inclusief de beleidsregel 'Ruimte-voor-Ruimte 2006', en;
- de stedenbouwkundige randvoorwaarden, en;
- een anterieure overeenkomst gesloten wordt voor het verhaal van de exploitatiebijdrage (gemeentelijke plankosten), conform artikel 6.4 Wro, de afwenteling van een eventuele tegemoetkoming in planschade, en de landschappelijke inpassing.
- de inpassing van het bestaande struweel op het perceel kadastraal bekend als sectie L, nummer 1697.

Wij geven er de voorkeur aan dat u gebruik maakt van de mogelijkheden tot aankoop van Ruimte-voor-Ruimte-titels via de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte.

Planologische procedure

Om dit plan te kunnen realiseren dient een planologische procedure te worden doorlopen.

Medewerking is mogelijk met toepassing van artikel 3.1 Wro. U dient hiervoor een herziening van het bestemmingsplan op (te laten stellen).

Kosten

Wij willen u erop wijzen dat het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte-woning hoge kosten met zich mee brengt. U dient o.a. rekening te houden met de aankoop van een bouwtitel, de kosten van het opstellen van een bestemmingsplan, een exploitatiebijdrage en leges.

Houdbaarheid

Aanvullend merken wij nog op dat wij ervan uitgaan dat een ontwerpbestemmingsplan binnen 3 jaar na verzending van deze brief in procedure is gebracht. Zo niet dan vervalt de principe-uitspraak per die datum.

Leges

Voor het beoordelen van uw verzoek bent u leges verschuldigd deze bedragen, conform artikel 2.2.1 van de 'Verordening Leges Grave 2015':

€ 40, -

U ontvangt hiervoor separaat een factuur.

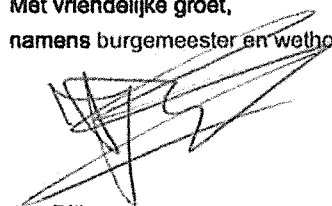
Bezwaar en Beroep

Omdat dit een uitspraak op een principeverzoek betreft en deze uitspraak niet is aan te merken als een besluit in de zin van de Algemene wet bestuursrecht, kunt u tegen deze uitspraak geen bezwaar en/of beroep indienen.

Vragen of opmerkingen

Indien u nog vragen heeft kunt u contact opnemen met Mirta Hofmans van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. U kunt haar bereiken op het telefoonnummer vermeld op deze brief.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Grave,



Jan Dijkstra
Teamleider Ruimtelijk beleid

Stedenbouwkundige uitgangspunten

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Grave ten zuiden van kerkdorp Gassel. Het betreffen twee percelen gelegen aan de straat Meisevoort, welke momenteel beide onbebouwd zijn. De ontsluiting zal bij beide percelen aan de Meisevoort plaatsvinden.

De percelen zijn gelegen in de zogenaamde bebouwingsconcentratie "Nieuw Gassel". Kenmerkend voor deze bebouwingsconcentratie is onder andere de ruimtelijke relatie aan de noordzijde met het open buitengebied, de onsamenvangende bebouwingsstructuur vooral rondom de 'ringstructuur' en de vele zichtrelaties. De betreffende percelen komen te liggen aan de 'ringstructuur'.

Volgens de welstandsnota ligt het perceel in het deelgebied G3:Boerenerf – agrarisch buitengebied. Kenmerkend is dat de bebouwing in schaal en karakter aansluit op het omliggende landschap. Het perceel is onderdeel van het bestemmingsplan buitengebied en heeft de enkelbestemming agrarisch met waarden.

De gebiedsvisie voor de bebouwingsconcentratie Nieuw Gassel geeft aan dat het vanuit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk is in te zetten op de afronding van de ten oosten gelegen ringstructuur binnen de concentratie. Het behoud van het dorps karakter en zichtrelaties staat hierbij voorop.

Het verzoek voor de nieuwe woningen past daarmee in het ruimtelijk kader voor de bebouwingsconcentratie.

De positie van de bouwblokken is zo georiënteerd dat nog steeds sprake is van een open karakter van het gebied. De bebouwing blijft als afzonderlijke elementen waarneembaar, wat ook kenmerkend is voor het gebied. De woningen komen op minimaal 10 m uit de voorste perceelsgrens te liggen. De woning ten westen van de Meisevoort ligt ook minimaal 10 m uit de zijdelingse perceelsgrens ter plaatse van de Krekelberg. De woning ten oosten van de Meisevoort dient minimaal 10 m uit de zijdelingse perceel aan de zuidzijde van de woning te liggen (aan die zijde vindt namelijk ook een RvR ontwikkeling plaats). Het inachtnemen van deze afstanden zorgt voor het behouden van een zo open mogelijk karakter van het gebied.

De woningen dienen een dorps karakter te krijgen. De woningen krijgen een kap en er is duidelijk sprake van hiërarchie tussen hoofdmassa en nevenvolumes. De woning is maximaal 1,5 bouwlaag hoog met een langskap. De garage komt los op het erf achter de woning te staan. De woning past qua uiterlijk bij de omringende bebouwing, maar het mag ook een moderne versie van agrarische bebouwing zijn. Een notariswoning is uitgesloten.