

Crijns Rentmeesters
t.a.v. de heer M. Crijns
Witvrouwenbergweg 12
5711 CN SOMEREN

behandeld door Franzel Bergevoet

afdeling

Ruimtelijke en
Maatschappelijke
Ontwikkeling

uw kenmerk

ons kenmerk

GC13-02809

onderwerp

Principe verzoek ruimte voor ruimte woningen Hoog Heukelom 9

datum

20 augustus 2013



Geachte heer Crijns,

Op 1 juli 2013 heeft u, namens de heer M. Vugs, een principe verzoek ingediend voor de bouw van een twee-onder-één-kap ruimte voor ruimte woning (dus twee woningen) op het perceel Hoog Heukelom 9 te Heukelom.

Wij hebben dit verzoek getoetst aan de visie bebouwingsconcentraties, de Verordening Ruimte en overige relevante zaken. De toets op de verschillende aspecten treft u verder in deze brief aan. Onze conclusie is dat wij niet kunnen meewerken aan uw verzoek omdat de bouw van twee ruimte voor ruimte woningen in strijd is met de uitgangspunten die zijn opgenomen in de visie. Wij kunnen wel in principe instemmen met de bouw van één ruimte voor ruimte woning op het perceel, waarbij meer inzicht in de beeldkwaliteit en de landschappelijke inpassing gewenst is en op een aantal punten nog nader onderzoek nodig is. Onderstaand volgt onze toets waarbij onze conclusie ook nader wordt gemotiveerd.

Toets op visie bebouwingsconcentraties

Op 23 mei 2013 heeft de raad de visie bebouwingsconcentraties vastgesteld. Onder andere is hierin bepaald waar ruimte voor ruimte woningen kunnen worden gebouwd. Het perceel Hoog Heukelom 9 ligt in de bebouwingsconcentratie Hoog Heukelom. Voor de bouw van de ruimte voor ruimte woningen is in de visie aangegeven waar en onder welke voorwaarden deze kunnen worden gebouwd. Onderstaand worden de voorwaarden met de toets hierop weergegeven:

1. ruimte voor ruimte woningen op bestaande erven met de bestemming wonen zijn toegestaan in de bebouwingsconcentratie Hoog Heukelom

Het perceel Hoog Heukelom heeft in het geldende bestemmingsplan buitengebied de bestemming Wonen-1. De te bouwen ruimte voor ruimte woningen worden binnen het bouwvlak opgericht. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

2. *op bestaande erven wordt de mogelijkheid geboden tot het bouwen van één extra woning per bestaand erf*

Aan deze voorwaarde wordt niet voldaan. Het plan gaat uit van de bouw van twee ruimte voor ruimte woningen. Verzoeker geeft als argument aan dat deze in één massa worden gerealiseerd en dat een deel van een bestaande stal wordt gesloopt, waardoor er per saldo weinig extra bebouwing zal worden gerealiseerd. Wij vinden het echter niet gewenst om af te wijken van een net vastgestelde visie. Bovendien is de bouw van een vrijstaande woning beter inpasbaar in de omgeving van Hoog Heukelom, waar vooral vrijstaande woningen zijn gelegen. Tenslotte ontstaat het risico dat als er twee woningen worden toegelaten, er uiteindelijk toch twee vrijstaande woningen worden gebouwd. Dit is niet gewenst.

3. *de verhouding bebouwd/onbebouwd mag niet groter zijn dan 1:4*

Hieraan wordt voldaan. De verhouding bebouwd/onbebouwd op het perceel is niet groter dan 1:4. Bovendien wordt een gedeelte van een bestaande stal gesloopt, waardoor het totale bebouwde oppervlak op het perceel niet veel zal toenemen.

4. *de huizen op het erf dienen wat betreft architectuur, bouwhoogte en materiaalgebruik samenhang met elkaar te hebben. De goot- en bouwhoogtes dienen in overeenstemming te zijn met de al aanwezige gebouwen op het erf*

In het ingediende verzoek wordt aangegeven dat aan deze voorwaarden zal worden voldaan. Dit wordt echter niet onderbouwd. Meer informatie hierover is nodig.

5. *de huizen mogen niet in slagorde langs de weg worden geplaatst. Eén woning is op de weg georiënteerd. De rest van de gebouwen op het omliggende landschap en/of een binnenruimte op het erf*

Hieraan wordt voldaan. Beide woningen worden weliswaar aan de weg geprojecteerd, maar de nieuwe woningen komen aan een andere weg te liggen dan de bestaande woning. De woningen komen daarmee niet in slagorde langs de weg te staan.

6. *het totale bouwvlak heeft bij voorkeur één toerit naar de openbare weg die collectief gebruikt wordt*

De twee bouwvolumes (bestaande woning en nieuwe ruimte voor ruimte woningen) komen beide direct langs een verschillende weg te staan. Het is logisch om voor beide volumes afzonderlijk een toerit te creëren, waarbij een directe ontsluiting vanaf de weg wordt gerealiseerd.

7. *maximaal aantal nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen mag niet meer bedragen dan wat in de visie staat aangegeven: maximaal 6*

Het weergegeven initiatief is het eerste verzoek dat is binnengekomen voor de bouw van ruimte voor ruimte woningen. Als er op het perceel een ruimte voor ruimte woning wordt gebouwd, dan past dat binnen het maximaal aantal te bouwen woningen.

8. *Voorzien dient te worden in een landschappelijke inpassing. Het erf dient voorzien te worden van robuust groen. Per bouwvolume dient er ten minste een boom van de eerste grootte op het erf te worden aangeplant. De erfafscheidingen bestaan uit hagen*

Bij het verzoek is een inrichtingsschets gevoegd. Uit deze schets blijkt niet duidelijk welke landschapselementen er al staan en welke worden toegevoegd. Ook is niet helder of de erfafscheiding zal bestaan uit hagen. Meer informatie hierover is nog nodig.

Beoordeling op grond van Verordening Ruimte

Het verzoek voldoet aan de bepalingen van de Verordening Ruimte. De woningen liggen niet in de EHS en er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast stelt de Verordening Ruimte dat de woningen landschappelijk worden ingepast. Dit kan nog niet geheel worden getoetst. Het uiteindelijke plan dient hieraan te voldoen (zie ook hiervoor), maar een verdere uitwerking op dit punt is nog nodig.

Beoordeling op andere aspecten

Milieu:

Door u is bij het verzoek een geuronderzoek gevoegd. Deze is intern bekeken. Hieruit blijkt dat geur geen probleem gaat opleveren bij het realiseren van de woningen. Zo nodig dienen de overige onderzoeken op het aspect milieu nog te worden uitgevoerd.

Hierbij willen wij nog vermelden dat voor deze locatie nog een milieuvergunning geldt van 7 juni 2000 voor het houden van 1224 varkens. Als de heer Vugs een ruimte voor ruimte woning wil realiseren op het perceel dan moet eerst deze milieuvergunning op zijn verzoek ingetrokken worden. De heer Vugs kan hiervoor een kort briefje sturen en verklaren dat het bedrijf niet meer in werking is, dat er geen dieren meer worden gehouden en dat de stallen zijn gesloopt.

Archeologie:

De locatie die wordt bebouwd ligt binnen de zone die in het bestemmingsplan buitengebied mede is bestemd als 'waarde – Archeologie – 4'. Op deze gronden mag niet worden gebouwd als de oppervlakte van de bebouwing meer bedraagt dan 2.500 m² en dieper dan 0,50 meter onder peil. De te realiseren bebouwing heeft een oppervlak dat kleiner is dan 2.500 m². Dit betekent dat voldaan wordt aan de voorwaarden over archeologie. Er is geen nader onderzoek hiervoor nodig.

Overige zaken:

Er is nu nog niet getoetst op een aantal andere aspecten (zoals opvang water, flora en fauna). Deze zaken kunnen eventueel in een later stadium nader worden onderzocht en onderbouwd.

Afweging en conclusie:

Het principeverzoek zoals ingediend voldoet niet aan de voorwaarden zoals aangegeven in de visie bebouwingsconcentraties. Hierin staat dat per bestaand erf maximaal één ruimte voor ruimte woning kan worden gebouwd. Het verzoek houdt in dat hier twee woningen worden gebouwd. Wij kunnen ons wel voorstellen dat op het perceel één extra woning wordt gebouwd. In dat geval voldoet het plan aan de voorwaarden, waarbij nog wel wordt opgemerkt dat nog verder inzicht nodig is in de vormgeving van de nieuw te realiseren woning en de landschappelijke inpassing. Ook dient in dat geval een aantal aspecten (zoals opvang water, flora en fauna etc.) nog verder uitgezocht te worden.

Als de heer Vugs besluit om één ruimte voor ruimte woning te willen bouwen op het perceel, waarbij voldaan wordt aan alle voorwaarden, kan gestart worden met het opstellen van de plannen hiervoor. Wij willen u hierbij alvast vermelden dat in dat geval ook de kosten die wij als gemeente maken worden verhaald. Als de plannen concreet zijn, kan desgewenst worden aangegeven en berekend wat deze kosten zijn.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Voor meer informatie kunt u contact opnemen met mevrouw Franzel Bergevoet.

Met vriendelijke groet,
het college

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Ineke Depmann', with a horizontal line underneath.

Ineke Depmann
secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Hans Janssen', with a horizontal line underneath and a small '16' to the right.

Hans Janssen
burgemeester

