

Maatwerktoepassing ruimte voor ruimte regeling op perceel Gooijerdijk 22 Driebergen-Rijsenburg
(jhr. mr. J.W. Steengracht van Oostcapelle)

Op 18 april 2011 heeft een overleg plaatsgevonden tussen de gemeente UH (de heer P. Ham), provincie Utrecht (de heren W. Takken en F. Assmann) en initiatiefnemers, de heer en mevrouw Steengracht van Oostcapelle (inclusief adviseur, de heer G. Nieuwland, en architect, de heer P. Elsevier Stokmans) over de mogelijkheden inzake bovengenoemde kwestie. Tijdens dit overleg is van de zijde van de initiatiefnemers en van de zijde van de gemeente de lange voorgeschiedenis van deze zaak uit de doeken gedaan. Overeengekomen is uiteindelijk dat door de provincie medio mei een provinciaal standpunt t.a.v. deze kwestie kenbaar zou worden gemaakt.

Op basis van de tijdens dit overleg naar voren gebrachte feiten, gegevens en standpunten komen wij tot het volgende oordeel.

Uitgangspunt vormt de provinciale ruimte voor ruimte regeling, zoals neergelegd in artikel 4.9 juncto artikel 4.3 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). In deze artikelen zijn de randvoorwaarden van het provinciale ruimte voor ruimte beleid weergegeven. Volgens dit beleid kan bij sloop van alle bestaande voormalige (cultuurhistorisch niet waardevolle) bedrijfsopstallen – met een ondergrens van 1000 m² – in beginsel de bouw van 1 woning van 600 m³ op het oorspronkelijke bouwperceel worden toegestaan. Onder bijzondere omstandigheden is een maatwerktoepassing van de regeling mogelijk (bijvoorbeeld in de vorm van een grotere woning of meer dan 1 woning).

Gelet op de feitelijke gegevens en hetgeen in het overleg naar voren is gekomen, lijkt in het onderhavige geval maatwerk op zijn plaats.

In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” van de voormalige gemeente Driebergen-Rijsenburg (2004) heeft het betrokken perceel een woonbestemming met de aanduiding W2 (2 wooneenheden toegestaan). Deze W2 aanduiding heeft specifiek betrekking op de bestaande monumentale langhuisboerderij (hierin zijn dus 2 woningen toegestaan, waarin expliciet is bepaald (artikel 11, lid 2 sub b onder 3 van de planvoorschriften) dat géén verandering in de wijze van aaneenbouwen mag worden gerealiseerd).

In de bestaande monumentale langhuisboerderij is momenteel slechts 1 wooneenheid aanwezig. Zoals in het overleg door de initiatiefnemer naar voren is gebracht, is hij niet van zins een tweede woning in dit gebouw te realiseren, maar wenst hij deze bestaande mogelijkheid in te ruilen voor het verkrijgen van een grotere woning in het kader van de ruimte voor ruimte regeling. Deze compromis-oplossing achten wij in dit specifieke geval alleszins redelijk en kansrijk.

Onder voorwaarde dat de huidige W2 aanduiding voor de bestaande langhuisboerderij zal worden verwijderd, alsmede onder voorwaarde dat de bestaande voormalige veestal (ca. 1030 m²) **én** de bestaande kapschuur (ca. 300 m²) worden gesloopt, kan naar ons oordeel de bouw van 1 ruimte voor ruimte woning van circa 1000 m³ in dit specifieke geval voldoende gerechtvaardigd worden bevonden. Wél vinden wij het hierbij van belang dat deze nieuwe woning qua bouwmassa en uitstraling *ondergeschikt* is aan de bestaande langhuisboerderij.

Voorts zal deze nieuwe woning landschappelijk zorgvuldig moeten worden ingepast. Mede vanwege de grote omvang zijn wij van oordeel dat deze woning in ieder geval in de *lengterichting* van de kavel gesitueerd zal moeten worden, zoals tijdens het overleg overigens ook van gemeentezijde (ambtelijk) is aangegeven. Voorts zou deze woning vanuit landschappelijk oogpunt bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de bestaande bebouwing (langhuisboerderij) binnen het oorspronkelijke bouwvlak moeten worden gesitueerd (zoveel mogelijk handhaven oorspronkelijke boerenerf). Ook in deze zin onderschrijven wij met andere woorden in grote lijnen het gemeentelijke (ambtelijke) standpunt, zoals dit tijdens het overleg uiteen is gezet. Voor de exacte situering bestaat naar ons oordeel overigens nog wel enige (beperkte) speelruimte: de precieze invulling achten wij vooral een gemeentelijke aangelegenheid.

Vanuit de optiek van het provinciale ruimtelijke beleid bestaan van provinciezijde overigens geen overwegende bezwaren tegen het handhaven van het op het perceel aanwezige voormalige bakhuisje en de opgeknapte schuur, die momenteel worden benut voor opslag en activiteiten in relatie tot een aan huis verbonden beroep/bedrijf. Mede vanwege een zekere cultuurhistorische ensemblewaarde zouden beide (bij)gebouwtjes naar ons oordeel behouden kunnen blijven. De precies toegestane gebruiksmogelijkheden van beide gebouwtjes vinden wij in dit geval primair een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

Volledigheidshalve wordt tot slot nog opgemerkt dat voor de realisering van een ruimte voor ruimte woning van ca. 1000 m³ formeel gezien een ontheffing benodigd is van Gedeputeerde Staten, zoals bedoeld in artikel 4.9, lid 4 sub b juncto artikel 9.1 van de PRV.

Een dergelijke ontheffing zou kunnen worden aangevraagd op basis van een voorontwerpbestemmingsplan, waarin een goede ruimtelijke onderbouwing voor deze grote ruimte voor ruimte woning is vervat. Mede met het oog op deze benodigde ontheffing moet in dit geval (extra) groot gewicht worden toegekend aan een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de woning.

Voor de goede orde wordt tot slot vermeld dat het het gemeentebestuur uiteraard vanuit zijn eigen verantwoordelijkheden en bevoegdheden vrij staat om binnen de marges van het provinciale ruimtelijke beleid zo nodig strengere eisen of voorwaarden aan de beoogde ontwikkeling te stellen.

F. Assmann
beleidsmedewerker gemeentelijke ruimtelijke ontwikkelingen
Afdeling Ruimte
Provincie Utrecht
04-05-2011