

## B&W-voorstel

Onderwerp	: Principeverzoek Scharsestraat 4 in Weurt
B&W-vergadering	: 19 december 2017
Registratienummer	: BW17.00638
Registratiecode	: 
Auteur	: Willian van Hal
Portefeuillehouder	: P.J.M. de Klein
Status	: Openbaar
Persgesprek	: 9 januari 2018

### Samenvatting

Initiatiefnemer heeft al langere tijd de wens woningen te ontwikkelen op het perceel Scharsestraat 4 in Weurt. Op 28 maart 2017 heeft u besloten geen medewerking te verlenen aan het principeverzoek. Het principeverzoek betrof het realiseren van 2 vrijstaande woningen en 4 a 6 appartementen. Reden hiervoor was dat het niet paste binnen het beleid voor woningbouw. Op 19 juli en 27 juli 2017 heeft initiatiefnemer twee aangepaste principeverzoeken ingediend waarbij de vraag is in totaal twee vrijstaande woningen toe te voegen. Het voorstel is om mee te werken aan één vrijstaande woning.

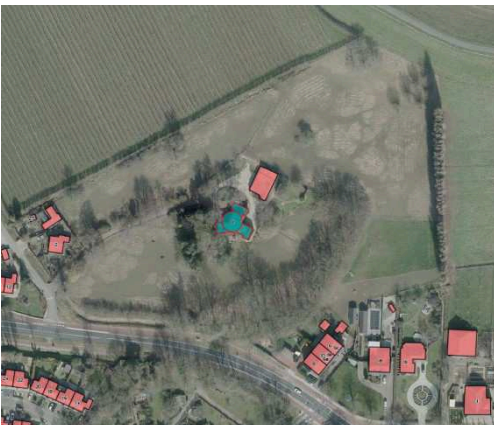
### Besluit om

1. In beginsel planologische medewerking te verlenen aan de bouw van één woning op het perceel;
2. Geen medewerking te verlenen aan een tweede woning op het perceel;
3. Uit te nodigen tot het indienen van een voorontwerpbestemmingsplan en een beeldkwaliteitsplan vóór 1 januari 2019.

### Inleiding

Initiatiefnemer heeft de wens het perceel Scharsestraat 4 in Weurt te ontwikkelen. Scharsestraat 4 ligt aan de rand van de bebouwde kom in Weurt en grenst aan de achterzijde aan de dijk. Vanaf de Van Heemstraweg en van de Scharsestraat is het gebied minder goed zichtbaar door de dichte begroeiing op het perceel. Op het perceel staat een villa, gebouwd in de jaren 60, wat als voorbeeld fungeert voor de modernistische architectuur. De rayonarchitect van de commissie ruimtelijke kwaliteit heeft al eerder aangegeven dat de villa een potentieel monument waardig is. De bestaande villa is toegankelijk vanaf de Scharsestraat met een smalle oprijlaan.

Op 16 december 2016 ontvingen wij een principeverzoek voor het bouwen van twee vrijstaande woningen en een blok van vier a zes appartementen. Hierover is op 28 maart 2017 besloten geen medewerking te verlenen. De reden hiervoor is dat het initiatief niet passend is binnen onze woningbouwprogrammering en het beleid voor particuliere woningbouwinitiatieven. Naar aanleiding van uw besluit zijn er twee nieuwe principeverzoeken ingediend met een gewijzigd plan voor het perceel Scharsestraat 4 in Weurt.



Bestaande situatie



Gewenst eindresultaat initiatiefnemer

Principeverzoek 1: bij ons bekend als IN17.05235, binnengekomen op 19 juli 2017.

Initiatiefnemer verzoekt medewerking te verlenen aan de bouw van een woning in de hoek aan de zuidwestkant van het perceel. De nieuwe woning zal een open karakter krijgen en gericht worden op de Van Heemstraweg. De ontsluiting zal via de bestaande oprit naar Scharsestraat 4, aan de achterzijde van het nieuwe perceel plaatsvinden.

Principeverzoek 2: bij ons bekend als IN17.05420, binnengekomen op 27 juli 2017.

Namens initiatiefnemer wordt verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een woning aan de zuidzijde van het perceel. De nieuwe woning zal afgestemd worden op de bestaande woning en de aangevraagd woning in principeverzoek 1.

Kortom is de initiatiefnemer voornemens om twee vrijstaande woningen te realiseren op het perceel. Daarnaast geeft de initiatiefnemer aan dat het gebied een meer open karakter krijgt met zichtlijnen naar het achterliggende weiland en de dijk.

### **Beoogd effect**

Het toevoegen van één vrijstaande woning op het perceel in het kader van het beleid voor particuliere woningbouwinitiatieven en daarmee de landschappelijke kwaliteit van het gebied te behouden.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het realiseren van één particuliere woning per jaar past in ons woonbeleid;*

Particuliere woningbouw is gelimiteerd aan maximaal 5 verzoeken/woningen per jaar. In 2011 zijn er spelregels voor particuliere woningbouwinitiatieven opgenomen om de bouw van één woning mogelijk te maken mits er wordt voldaan aan een zeer hoge kwaliteit. Daarnaast staat er in het beleid voor particuliere woningbouwinitiatieven dat als het verzoek meer dan één woning bevat het verzoek op grond van het woonbeleid wordt afgewezen. Ondanks dat de aanvragen verdeeld zijn over twee verzoeken resulteert het in het toevoegen van twee woningen op het perceel. Dit is niet het doel van het beleid. Het toevoegen van één woning op het perceel kan als het voldoet aan een zeer hoge kwaliteit. Hiervoor wordt er een beeldkwaliteitsplan voorgelegd aan de rayonarchitect. Hierdoor wordt het behalen van een zeer hoge kwaliteit gewaarborgd.

#### *1.2 Er bestaan op voorhand geen ruimtelijke bezwaren tegen realiseren van één woning op het perceel;*

Het perceel is gelegen langs de Van Heemstraweg aan de rand van de bebouwde kom van Weurt. Aan de achterzijde grenst het perceel aan de dijk. Vanaf de Van Heemstraweg en de Scharsestraat is het gebied nauwelijks zichtbaar door de dichte begroeiing aan de voorzijde en randen van het perceel. Om tot de juiste ruimtelijke kwaliteit op deze plek te komen hebben wij een stedenbouwkundig advies ingewonnen van Buro Waalbrug. Hierbij is er een analyse gemaakt van het plangebied waaruit is gebleken dat het om een waardevol gebied gaat met een landschappelijk karakter. Er is in het plangebied sprake van een compact, solitair bebouwingsensemble, waar de landschappelijke kwaliteiten voorop staan. Daarbij wordt het beeld verder gekenmerkt door een bepaalde mate van 'ruigte' en microreliëf, waardoor het zich herkenbaar onderscheidt van de gecultiveerde percelen in de omgeving. Naar aanleiding van de analyse kan geconcludeerd worden dat de kenmerken omschreven in de analyse leidend zijn voor de verdere ontwikkelingen van het perceel. Het toevoegen van één vrijstaande woning is dan ook alleen mogelijk indien er bij de uitwerking van het plan de gestelde ruimtelijke voorwaarden benoemd onder 1.2 wordt voldaan. Het volledige advies is toegevoegd in de bijlage, at17004716.

Om het initiatief verder uit te werken moet er een beeldkwaliteitsplan en een bestemmingsplan opgesteld worden. Bij de uitgaande brief zal naast de ruimtelijke analyse nog een document worden toegevoegd met enkele ruimtelijke uitgangspunten (bodem, archeologie e.d.). Dit document is als bijlage toegevoegd aan dit voorstel, at17004397.

Op voorhand zijn er geen ruimtelijke bezwaren tegen het realiseren van één vrijstaande woning op het perceel.

### *1.3 Er zijn ruimtelijke randvoorwaarden leidend voor het ontwikkelen van een woning op het perceel;*

Zoals onder argument 1.1 beschreven staat is het toevoegen van één woning alleen mogelijk binnen de landschappelijke kwaliteiten van het gebied. Om de ruimtelijke kwaliteit te verhogen in het gebied en een nieuwe ontwikkeling aan te laten sluiten zijn er ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld. Deze zijn te zien in de bijlage met het volledige advies, at17004716.

Zo is het belangrijk dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak 6.535 m<sup>2</sup>, de oppervlakte van het nu geldende bestemmingsvlak, niet verder uitgebreid gaat worden. Gezien de gebiedskarakteristiek en – kwaliteiten is dit het maximale toegestane oppervlak voor toekomstige bouwpercelen en de hier aanwezig c.q. benodigde collectie ruimte. Daarnaast is de landschappelijke inpassing vereist, waaronder ook een groene erfscheiding van de woonpercelen, gebiedseigen elementen en soorten en het behoud van de kenmerkende afwisseling zijn meegenomen.

### *2.1 Het bouwen van twee woningen past niet binnen het beleid voor particuliere woningbouwinitiatieven;*

Zoals beschreven onder argument 1.1 past een initiatief van meer dan één woning niet binnen de spelregels van het beleid. Ondanks dat de aanvragen verdeeld zijn over twee verzoeken resulteert het in het toevoegen van twee woningen op het perceel, dit is in niet het doel van het beleid.

## **Kanttekeningen**

### *1. Af te wijken van het voornemen om geen bebouwing toe te staan in het oeverwallengebied;*

Normaliter is het niet wenselijk om woningen toe te voegen in het oeverwallengebied. Voor het buitengebied en het oeverwallengebied is er wel de mogelijkheid voor een rood-voor-rood regeling. Indien er bebouwing wordt toegevoegd is dit in het kader van het functieveranderingsbeleid wat gepaard gaat met het slopen van bedrijfsopstallen. Het beleid voor particuliere woningbouwinitiatieven maakt echter geen onderscheid tussen de verschillende gebieden. In afwijking op het bovenstaande is het hier toch mogelijk medewerking te verlenen. Redenen hiervoor zijn dat het aan de rand van de bebouwde kom ligt en er de vraag kan worden gesteld in hoeverre op deze locatie sprake is van het oeverwallengebied. Daarnaast is uit een stedenbouwkundige analyse gebleken dat deze ontwikkeling toelaatbaar is. Het oeverwallengebied wordt door medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling dan ook niet aangetast. Voorstel is gezien de ligging van het perceel een uitzondering te maken en af te wijken van het voornemen voor het oeverwallengebied.

Nadat er medewerking is verleend aan dit verzoek worden dergelijke initiatieven in het oeverwallengebied aangehouden totdat er een beleidsaanpassing heeft plaatsgevonden. Alleen de initiatieven passend binnen het functieveranderingsbeleid kunnen doorgang vinden.

### *2. Het instemmen met een zorgvuldige ontwikkeling van twee woningen op het perceel kan een meerwaarde hebben voor de ruimtelijke kwaliteit;*

Het beleid voor particuliere woningbouwinitiatieven geeft aan dat het plan indien er meer dan één woning wordt aangevraagd afgewezen moet worden. Ondanks deze spelregel is het op het perceel Scharsestraat 4 ruimtelijk wel toelaatbaar en acceptabel om twee woningen toe te voegen. Daarnaast spreekt het beleid zich niet uit over het feit dat de verzoeken los van elkaar zijn ingediend. Doordat de verzoeken in verschillende jaren ingediend kan het juist een meerwaarde hebben om de woningen zorgvuldig en gezamenlijk in een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op te nemen. De redenen hiervoor zijn:

- uit de analyse is gebleken dat het perceel geschikt is voor twee woningen zolang het bebouwingsvlak binnen de 6.535 m<sup>2</sup> blijft passend binnen de gebiedskarakteristiek en kwaliteiten;
- dat de landschappelijke kwaliteiten van het gebied voorop staan en het gebied daarmee fraai ingevuld kan worden met twee woningen in het groen;
- het wenselijk is de bebouwing compact te situeren en als afgerond geheel vormt;
- dat bij het afwijzen van het verzoek voor een tweede woning, omdat het strijdig is met het beleid particuliere initiatieven maar de ruimte het wel toelaat, het aannemelijk is dat later alsnog om een tweede woning wordt gevraagd. In die situatie komt het ten goede van de ruimtelijke kwaliteit om gelijk in het stedenbouwkundig ontwerp en de landschappelijke inpassing rekening te houden met de gehele ontwikkeling;

- indien de twee woningen voldoen aan de bijgevoegde ruimtelijke randvoorwaarden er sprake is van een goede ontwikkeling;
- het mogelijk is de woningen te verdelen over twee jaar waardoor er één woning per jaar voor dit initiatief gerealiseerd wordt.

Het uitgangspunt is dat het toevoegen van twee woningen op het perceel de totale ontwikkeling is en het hiermee als een afgerond geheel geldt waarbij er niet nogmaals aanspraak gemaakt kan worden op het beleid particuliere woningbouwinitiatieven. Mocht u alsnog willen meewerken aan een ontwikkeling van twee woningen zal de uitvoering gefaseerd moeten gebeuren omdat het niet past in ons beleid voor particuliere woningbouw om meerdere woningen tegelijk te vergunnen,

**Financiën**

nvt

**Tijdsplan**

nvt

**Duurzaamheid**

Behoud van het landschappelijke karakter door zorgvuldig om te gaan met het toevoegen van bebouwing.

**Communicatie**

Initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gebracht van uw besluit.

**Evaluatie**

nvt

**Bijlagen**

1. Principeverzoek 1, IN17.05235.
2. Principeverzoek 2, IN17.05420.
3. Ruimtelijke analyse en randvoorwaarden Scharsestraat 4, at17004716.
4. Afwegingen principeverzoek Scharsestraat 4, at17004397.

Routingformulier: at17004759.