**NOTITIE** Datum: 14 april 2021

Voor: gemeenteraad

Van: college van burgemeester en wethouders

Onderwerp: stedenbouwkundige afweging initiatief Hondsbos 21 Reusel

---

Tijdens de vergadering van de Commissie Ruimte van 6 april werd door de commissieleden gevraagd wat de stedenbouwkundige afweging is om niet akkoord te gaan met een situering van de twee beoogde woningen in de zuidelijke punt van het perceel van de Hondsbos 21 in Reusel. Wethouder van de Noort heeft tijdens de vergadering toegezegd hier schriftelijk op terug te komen. Met deze notitie wordt invulling gegeven aan deze toezegging.

**Alternatieve variant 1**
De initiatiefnemer diende in 2018 een principeverzoek in waarin de initiatiefnemer het college verzocht medewerking te verlenen aan het realiseren van twee levensloopbestendige woningen op het perceel aan de Hondsbos 21 in Reusel. Hierbij ging de initiatiefnemer uit van een uitwerking waarbij beide woningen in de zuidelijke punt van het perceel werden gesitueerd:



Dit oorspronkelijk initiatief komt overeen met de wens van de indieners van de zienswijzen om beide beoogde woningen in het zuidelijk deel van het perceel te situeren. Tijdens de behandeling van het principeverzoek in 2018 werd deze situering ruimtelijk echter als niet wenselijk beoordeeld.

**Beoordeling alternatieve variant 1**
De straat Hondsbos is cultuurhistorisch waardevol. Het bos draagt hier aan bij. Een bestemming ‘Bos’ legt deze waarde duurzaam vast. Het initiatief maakt het mogelijk dit te regelen. De alternatieve variant 1 tast de zuidelijke bospunt echter teveel aan, dit gaat dus ten koste van de essentie van de ontwikkeling.
Het oorspronkelijke initiatief (alternatieve variant 1) gaat uit van de plaatsing van de twee beoogde woningen in het bomenrijke deel in het zuidelijke punt van het perceel. De achtertuinen zullen in zuidwestelijke richting liggen. Uitgaand van het woningtype (vrijstaand) en de suggestie van de grootte die is gedaan, mag men aannemen dat de kavels niet zeer klein zijn. Aangezien wordt gesuggereerd

dat de woningen aan de zuidzijde worden ontsloten, liggen de achtertuinen in zuidwestelijke richting, naar de openbare weg (Hondsbos) gekeerd. De tekening suggereert dat de bomen zullen blijven staan. Gezien de oriëntatie van de achtertuinen zullen de bomen echter een behoorlijke impact hebben op de lichtinval en de bezonning van huis en tuin. Er is dus een grote kans dat de aanwezige bomen (bosje) op termijn zullen verdwijnen. Daarnaast houdt de Nederlandse cultuur in dat mensen hun perceel willen afschermen. Er is dus een grote kans dat er erfafscheidingen komen die vanaf de weg (Hondsbos) zichtbaar zijn. Men kan er vanuit gaan dat de ontwikkeling een grote impact zal hebben op de zuidelijke punt van het perceel. De kans is groot dat de opgaande, bomenrijke beplanting (op termijn) zal verdwijnen of in ieder geval sterk in volume zal afnemen.

**Alternatieve variant 2**
Aangezien de meerwaarde van het initiatief als geheel wel werd gezien, is door de gemeente gekeken naar een alternatieve variant. Hierbij werden de beide woningen gesitueerd op de plek waar in de huidige, werkelijke situatie een bijgebouw staat:



**Beoordeling alternatieve variant 2**
De initiatiefnemer gaf aan zich niet te kunnen vinden in deze variant. Naar aanleiding hiervan heeft een locatiebezoek door een ambtelijke vertegenwoordiging op het perceel plaatsgevonden. Hierbij werd beoordeeld dat het bestaande cultuurhistorisch ensemble een mooi, harmonieus geheel vormt, hier woningen aan toevoegen zou hier afbreuk aan doen. Tevens zou voor deze situering van de alternatieve variant 2 een bestaand bijgebouw gesloopt moeten worden, tijdens het locatiebezoek werd echter beoordeeld dat dit bijgebouw onderdeel uitmaakt van het cultuurhistorisch ensemble. Bovendien wordt bij de alternatieve variant 2 de bestaande oprit verwijderd, hiermee ontneemt deze situering het zicht vanaf de openbare weg op het cultuurhistorisch ensemble en het bestaande beeldbepalend woonhuis.
Naar aanleiding van dit locatiebezoek werd deze variant daarom door zowel de initiatiefnemer als gemeente als niet gewenst beschouwd.

**Voorliggende variant**
Uiteindelijk werd door de gemeente voorliggende variant aangedragen.



De initiatiefnemer kon hiermee instemmen, al gaf de initiatiefnemer aan nog steeds de voorkeur te hebben voor alternatieve variant 1.