



BügelHajema

Ruimte voor de leefomgeving

Advies woonlocatie Hulstweg Kootwijkerbroek

Opdrachtgever: Struikhoeve Advies BV

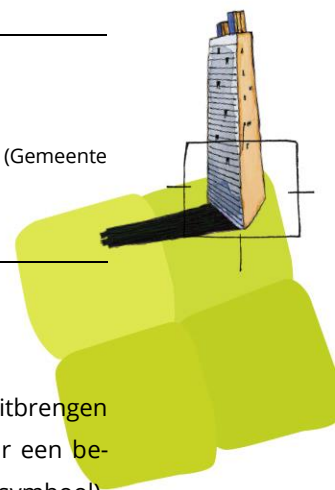
projectnummer:

Aan: Addy Ruitenbeek

Van: Daphne Smolderen

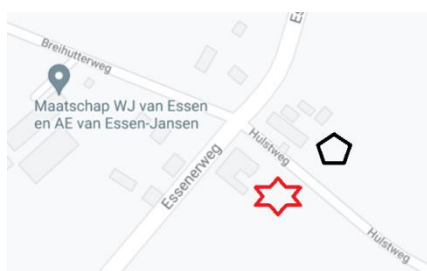
Onderwerp: Voorgenomen woningbouwlocatie toetsen aan Gebiedsvisie functieveranderingswoningen (Gemeente Barneveld)

Datum: 24-09-2021



Aanleiding:

De heer Ruitenbeek heeft ons benaderd met de vraag of wij een juridisch advies willen uitbrengen over een voorgenomen ontwikkeling van een stuk agrarische grond tot woonkavel, achter een bestaande woning aan de Essenerweg 146 Kootwijkerbroek (aangeduid op kaartje met rood symbool). Mede in het licht van de recente ontwikkeling ten noorden van Hulstweg (aangeduid op kaartje met zwart symbool), waar inmiddels planologische toestemming is verleend voor de bouw van een woning. Deze woning is nog niet gerealiseerd, maar gaat er wel komen en de toekomstige bewoner van deze woning heeft aangegeven dat de voorgenomen bouw van een woning achter de Essenerweg 146, tegenover zijn eigen kavel aan de overzijde van de weg, niet mogelijk is omdat deze locatie niet past binnen de uitgangspunten van de Gebiedsvisie functieveranderingswoningen, waar aan getoetst moet worden.



Concreet de vraag:

Past de voorgenomen ontwikkeling van een woning op de voorgenomen locatie binnen de uitgangspunten van de visie functieveranderingswoningen? En: is de situatie vergelijkbaar met de situatie van de nieuwe woning aan de noordzijde van de Hulstweg?

BügelHajema, Adviseurs voor leefomgeving en omgevingsrecht BNSP

Utrechtseweg 7, 3811 NA Amersfoort T 033 465 65 45

E info@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen, Leeuwarden en Amersfoort



Kader van het onderzoek:

Gebiedsvisie functieveranderingswoningen

De Gelderse gemeenten van de regio FoodValley kennen sinds 2008 gezamenlijk beleid voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing. In maart 2017 is door de gemeenteraad het geactualiseerde functieveranderingsbeleid vastgesteld. De doelstelling van het beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Ter compensatie van sloop van deze bebouwing wordt ruimte gegeven om ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals woningen of niet-agrarische bedrijven.

De slooplocatie is niet vanzelfsprekend de beste locatie om de nieuwe woning(en) te bouwen. Ruimtelijk gezien is vaker meer winst te behalen door de nieuwe woning te verplaatsen naar een locatie elders. Zoals bijvoorbeeld naar een bebouwingslint of aan de rand van een dorpskern.

Het regionale functieveranderingsbeleid biedt hier aanvullende mogelijkheden op het beleid voor, onder de voorwaarde dat dit wordt uitgewerkt in een gemeentelijke visie. Met de Gebiedsvisie functieveranderingswoningen wordt daar invulling en ruimte aan gegeven. Daarnaast blijft het regionale functieveranderingsbeleid van kracht, de gebiedsvisie is daar een aanvulling op.

Op basis van de voorgaande gedachten is de Gebiedsvisie opgesteld als ruim kader waarbinnen er ruimte is voor initiatiefnemers en voor creativiteit. Door meer ruimte te bieden aan initiatiefnemers om nieuwe functieveranderingswoningen op locaties elders te bouwen, kan meer ruimtelijke winst worden behaald in het buitengebied.

Doelstelling van het functieveranderingsbeleid is om kwaliteitsverbetering van het buitengebied tot stand te brengen. Daarbij zijn een goede ruimtelijke kwaliteit en een duurzaam economisch perspectief, met behoud van een sterke agrarische structuur belangrijke uitgangspunten. Voor te verplaatsen functieveranderingswoningen wordt gekozen voor 'ja, mits': er is ruimte voor woningen op locaties elders dan de slooplocatie, mits dit per saldo een versterking is van de kwaliteiten van het buitengebied. Indien zich een initiatief zoals het onderhavige voordoet dient er (o.a.) getoetst te worden aan de opgestelde afwegingskaders van de gebiedsvisie functieveranderingswoningen.

Deze 9 richtinggevende afwegingskaders zijn:

1. Is er sprake van een belemmering van de omliggende agrarische bedrijven?
2. Ligt de locatie in een stedelijke ontwikkelingslocatie?
3. Kan er op de locatie sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?
4. Ligt de locatie op een plek waar er sprake is van bijzondere waarden?
5. Is de stedenbouwkundige structuur zodanig dat er sprake kan zijn van een versterking van de bebouwingsstructuur (ontwerp principes)?
6. Past de woningbouw binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (zowel kwantitatief als kwalitatief)?
7. Op welke wijze kan de woningbouw het landschap versterken?



8. In welke mate is rekening gehouden met de uitkomsten van de omgevingsdialoog?
9. Welke invloed heeft de woningbouw voor het overige op de leefomgeving?

Op basis van het opgestelde afwegingskader kan in gezamenlijk overleg met de initiatiefnemer en gemeente een goede eerste inschatting worden gemaakt voor de locatiekeuze en opzet van het initiatief. Op basis van een positieve uitkomst vanuit de Gebiedsvisie is de vervolgstap dat het initiatief verder kan worden uitgewerkt, waar nodig nader onderzocht en in (ruimtelijke) procedure worden gebracht.

Toetsing:

Het ontwikkelen van een locatie voor woningbouw is toegelaten mits de ontwikkeling past binnen de 9 afwegingskaders uit de visie. Aan alle 9 kaders moet worden getoetst, maar de vraag die aan Bùgelhajema in het bijzonder is gesteld is of de voorliggende locatie past binnen afwegingskader nummer 5. Op dat aspect zal hieronder wat dieper worden ingegaan. De andere afwegingskaders zullen kort besproken worden.

Hierbij merken we op dat de vergelijking met de nieuwe woning aan de noordzijde lastig is, omdat in de toelichting van het bestemmingsplan 'Essenerweg XVIII, partiële herziening Buitengebied 2012' slechts 'kort door de bocht' is de lezen: "De locatie van de nieuwe woning wordt als passend gezien binnen de gebiedsvisie functieveranderingswoningen." Een onderbouwing hiervan is niet terug te vinden in de toelichting van dat bestemmingsplan. Er wordt wel verwezen naar een rapport voor de landschappelijke inpassing, maar het document in bijlage 5 van de toelichting betreft niet dat rapport.

We hebben dus vooral een zelfstandige beoordeling van de situatie aan de zuidzijde van de Hulstweg.

Ad 1. Geen belemmering van omliggende agrarische bedrijven.

Gemeente kan checken of de voorgenomen woning in een belemmeringencirkel van in de buurt gelegen agrarische bedrijven zit, maar gezien de aanwezigheid van bestaande woningen lijkt dit afwegingspunt geen belemmering op te leveren. Hier hebben de agrarische bedrijven naar verwachting toch al minder ontwikkelingsruimte.

Ad 2. Ligt de locatie in een stedelijke ontwikkelingslocatie?

De locatie ligt niet binnen een stedelijke ontwikkelingslocatie of aan de rand van de bebouwde kom dus er gelden geen extra inpassingsvereisten.



Ad 3. Is er sprake van aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

In verschillende gebiedsdelen van het buitengebied van Barneveld is op dit moment sprake van een minder goed woon- en leefklimaat. Hierbij speelt vooral het aspect geurhinder, maar ook luchtkwaliteit, geluidshinder en gezondheid.

Op basis van de brief van het College van B&W van 14 juli 2021 blijkt dat er sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Ad 4. Ligt de locatie op een plek waar er sprake is van bijzondere waarden?

De locatie ligt niet op een plek waar sprake is van bijzondere waarden.

Onderstaand een uitsnede van bijlage 4 uit de Gebiedsvisie functieveranderingswoningen: Kaart bijzondere waarden. De voorgenomen ligt buiten als waardevol bestempelde gebieden.



Ad. 5. Is de stedenbouwkundige structuur zodanig dat er sprake kan zijn van een versterking van de bebouwingsstructuur (ontwerp principes)?

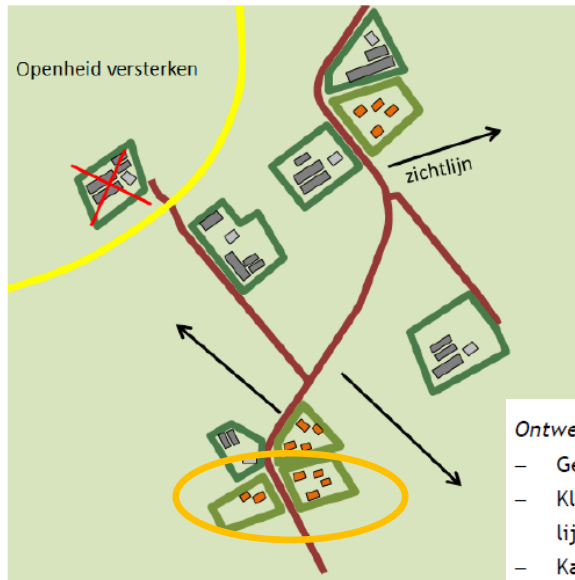
Per initiatief wordt aan de initiatiefnemer gevraagd om een analyse te maken van de stedenbouwkundige en landschappelijke situatie. Richtinggevend hiervoor zijn vijf ontwerpprincipes. Bebouwing is mogelijk volgens de ontwerpprincipes die behoren bij een van de vijf mogelijk landschappelijke situaties:

1. In een bestaand bebouwingslint
2. Een bestaand bebouwingscluster
3. In aansluiting op de kernen
4. Op een herstructureringslocatie in een bebouwingslint
5. Bekenzone

Onze stedenbouwkundige heeft de locatie tegen het licht van de vijf ontwerpprincipes gehouden en geconcludeerd dat er sprake is van het toevoegen van bebouwing aan een bestaand bebouwingscluster; ontwerpprincipe 2 uit de Gebiedsvisie functieveranderingswoningen.



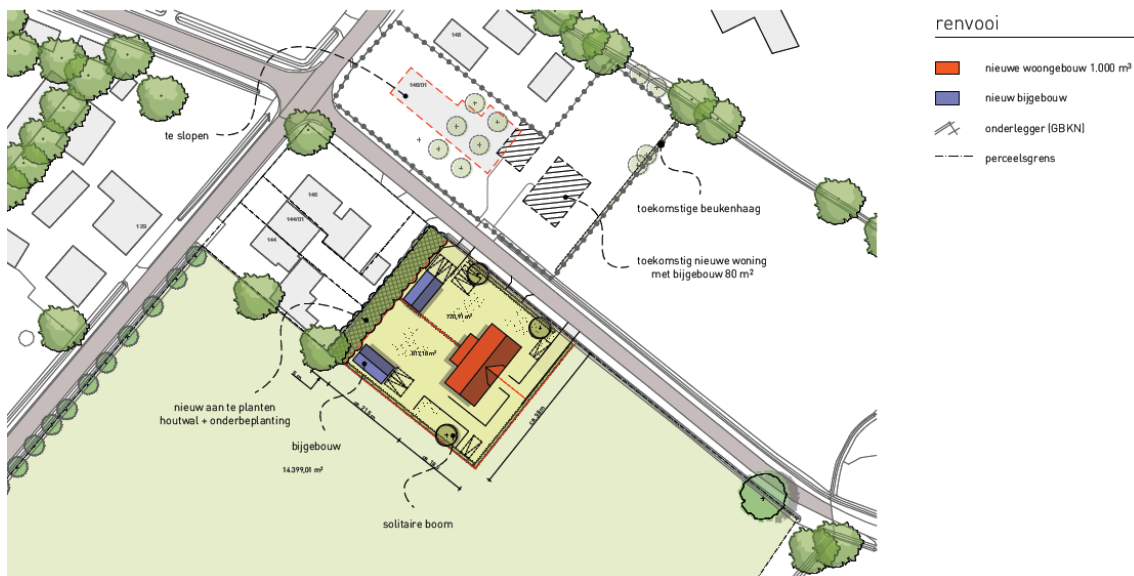
2. Een bestaand bebouwingscluster



Ontwerprichtlijnen:

- Gekoppeld aan bestaande erven of cluster van erven
- Kleiner 'erf' op locatie te slopen schuren; versterken openheid / zichtlijnen
- Karakteristieke zichtlijnen bewaken of waar mogelijk versterken
- Gebruik maken van bestaande infrastructuur
- Te realiseren erfbeplanting nieuwe locaties passend binnen het landschapstype

De in bovenstaand plaatje omcirkelde situatie (de lichtgroene vakjes met oranje blokjes geven nieuwe situaties weer) is vergelijkbaar met de situatie op de voorgenomen locatie achter de Essenerweg 146 en tegenover de kavel waar in de toekomst een woning gebouwd gaat worden (noordkant Hulstweg). Zie ook onderstaande ontwerpschets.





Het toevoegen van een nieuwe woning tegenover de te realiseren woning aan de noordkant van de Hulstweg past binnen de ontwerpprincipes van een bestaand bebouwingscluster. Bij het verder uitwerken van het inrichtingsplan voor de locatie dienen de ontwerprichtlijnen, die gelden voor een bestaand bebouwingscluster, in acht genomen te worden.

Aandachtspunt is of er sprake is van een belangrijke landschappelijke zichtlijn. Iets verder naar het oosten is er ruim zicht naar het achterliggende landschap, zowel in noordelijke als zuidelijke richting. Ook de nieuw te bouwen woning aan de noordzijde verkleint dit gebied met uitzicht enigszins, maar er blijft ruim voldoende zicht over. Dat geldt ook voor een te bouwen woning aan de zuidzijde.

Het zicht vanuit de bestaande woningen is geen punt van afweging. Het bovengenoemde schetsje bij een bebouwingscluster maakt duidelijk dat er sprake zou kunnen zijn van twee nieuwe woningen tegenover elkaar.

Ad 6. Past de woningbouw binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma (zowel kwantitatief als kwalitatief)?

Dit kan de gemeente beoordelen.

Ad 7. Op welke wijze kan de woningbouw het landschap versterken?

Bij elke functieverandering wordt gevraagd om een goede landschappelijke inpassing. Bij de nieuwe ontwikkeling moet een bijdrage worden geleverd aan het versterken van de landschappelijke inpassing van het erf en/of versterking van het aangrenzende landschap. Deze versterking van het landschap vindt plaats volgens de bestaande richtlijnen voor de verschillende landschapstypen. Hierbij zijn de rapporten 'Bouwen aan het landschap op de tussenschaal, Bouwstenen voor ruimtelijke kwaliteit in de Gelderse Vallei' (november 2013) en het Beeldkwaliteitsplan functieveranderingen Gelderse Vallei (2008) het uitgangspunt. In de ontwerpschets van 2 december 2020 is hier invulling aan gegeven. Een onderbouwing van deze schets vanuit het landschap is nog wel wenselijk.

Ad 8. In welke mate is rekening gehouden met de uitkomsten van de omgevingsdialoog?

Een verslag van deze dialoog, waarin wordt weergegeven met wie en op welke wijze deze dialoog heeft plaatsgevonden en wat de eventuele invloed is geweest op de nadere uitwerking van de plannen, dient onderdeel te zijn van de in te dienen aanvraag. Deze vraag moet de initiatiefnemer zelf invullen.

Ad 9. Welke invloed heeft de woningbouw voor het overige op de leefomgeving?

Per locatie dient, waar nodig, nader onderzocht te worden welke gevolgen de ontwikkeling heeft op de leefomgeving in brede zin. Hiermee wordt bedoeld dat per situatie uiteindelijk nog wel beoordeeld zal moeten worden of nader onderzoek moet plaatsvinden op overige van belang zijnde aspecten zoals: externe veiligheid, flora- en fauna, bodemkwaliteit, milieuzonering andere functies, grond-



exploitatie, cultuurhistorie en archeologie, waterkwaliteit en -kwantiteit en de waterveiligheid, verkeer en parkeren.

In de brief van het College van B&W van 14 juli 2021 is aangegeven welke onderwerpen nog aandacht verdienen.

Conclusie:

De locatie die de initiatiefnemer op het oog heeft om als woningbouwkavel te ontwikkelen is getoetst aan de afwegingskaders van de Gebiedsvisie functieveranderingswoningen die belangrijk toetsingskaders zijn voor het toestaan van woningen ter compensatie van sloop van agrarische bebouwing elders. De voornaamste zorg bestond eruit of bij de gekozen plek van de locatie wel sprake was van een stedenbouwkundige structuur die zodanig is dat er sprake kan zijn van een versterking van de bebouwingsstructuur (ontwerp principes)? Wij concluderen dat dit wel het geval is.