

Gemeente Bronckhorst
t.a.v. afdeling RO

Inzake : principeverzoek tweede woning t.b.v. levensbestendig wonen
Betreft : toelichting van het project op perceel Kruisbergseweg 17, Zelhem

Zelhem, 10 juli 2024

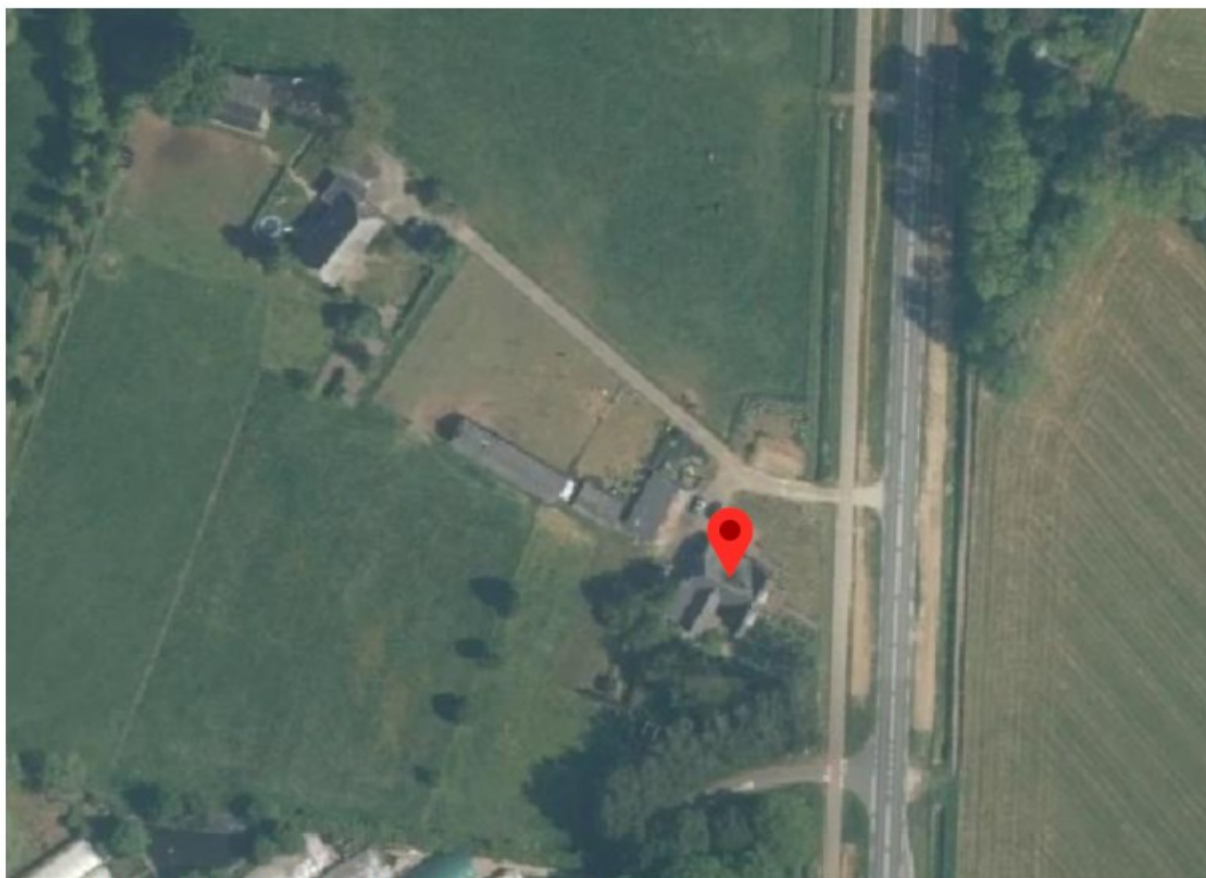
Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van uw verzoek om aanvullende gegevens en uitgebreidere toelichting hebben wij ons originele document bijgewerkt naar een tweede versie. De u voorliggende versie vervangt de voorgaande. In deze versie is toegevoegd: onderbouwing dat woningsplitsing niet mogelijk is en uitgebreidere toelichting landschappelijke inpassing.

Wij, [REDACTED], zijn voornemens om een levensbestendige woning te bouwen op ons eigen perceel en aansluitend onze boerderij in de verkoop te doen. Door recente (gezondheids)omstandigheden is de noodzaak hiervan vrij plots duidelijk geworden voor ons en zouden wij graag zeer spoedig willen handelen en bouwen. Zodoende geven wij hier vervolg aan ons eerdere intake van dit voornemen, waarbij alle meegegeven kaders zijn verwerkt. Wij hopen dat u uw medewerking wilt verlenen aan dit principeverzoek. In voorliggend document geven wij u een helder overzicht van het project en alle relevante aspecten.

Situatie

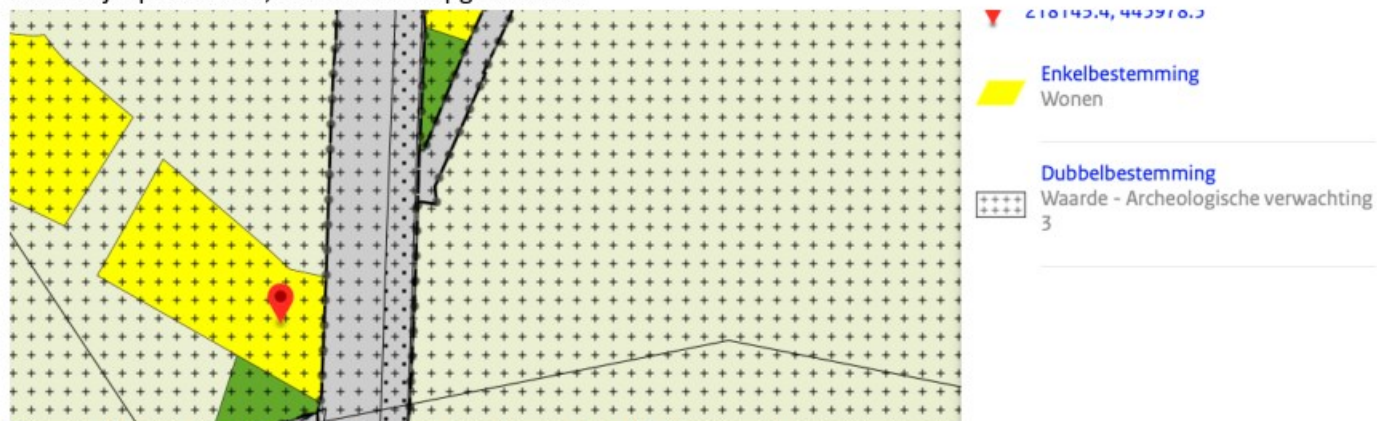
De locatie Kruisbergseweg 17 ligt in het buitengebied tussen Doetinchem en Velswijk, in de gemeente Bronckhorst. De Kruisbergseweg is een relatief belangrijke verbindingsweg tussen Doetinchem en de plaatsen ten noorden hiervan. Het erfpad dat de woningen verbind met de Kruisbergseweg is in ons eigendom. Op het perceel zijn aan 3 verouderde bijgebouwen en een bedrijfswoning aanwezig. In figuur 1 is een overzicht opgenomen van de huidige situatie.



Figuur 1. Uitsnede luchtfoto (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

Bestemmingsplan

De locatie valt onder het regime van bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' en heeft de bestemming 'Wonen'. Op grond van deze bestemming en de aanduidingen, mag de bestaande woning worden bewoond. Bebouwing mag alleen binnen een bouwvlak worden opgericht. Een uitsnede van het bestemmingsplan, met de geldende bestemming, geraadpleegd op ruimtelijkeplannen.nl, is hieronder opgenomen.



Figuur 2. Uitsnede geldende bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

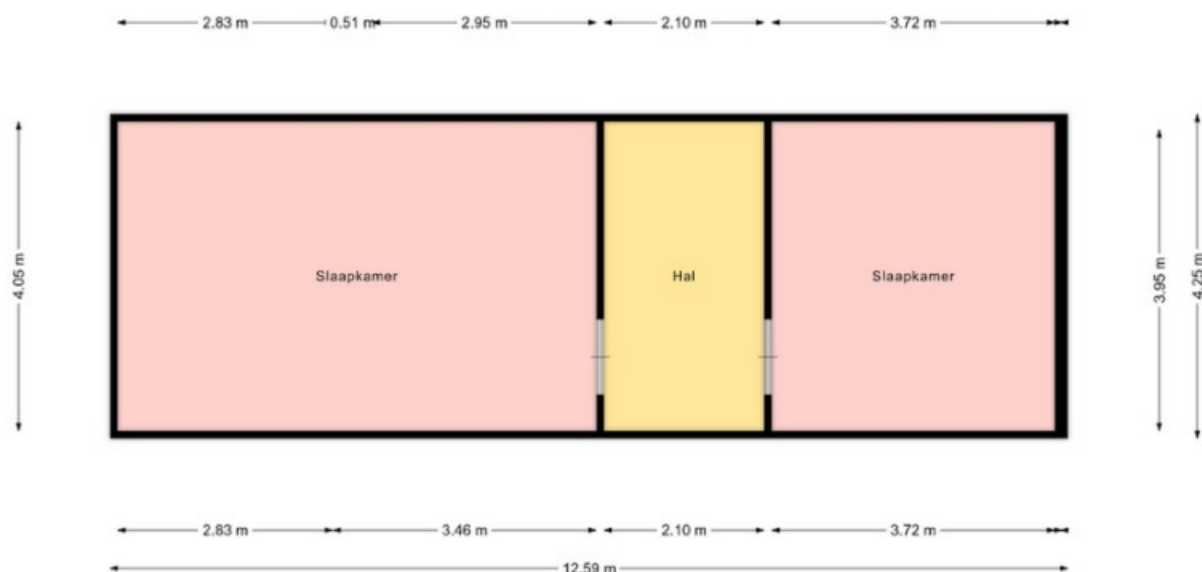
Plan

Zoals in de inleiding benoemt hebben wij het voornemen om een twee woning te realiseren op het perceel. De eerste versie van het plan voorzag in een volwaardige woning (750 m³), na reactie op onze intake is dit gewijzigd naar een woning van maximaal 400 m³. Deze woning zal volledig levensloopbestendig worden ingericht. Dit is ook noodzakelijk geworden vanwege recente gezondheidsontwikkelingen. Zodoende zijn wij de situatie op ons erf gaan 'afpellen' op basis van geschiktheid. Het huidige beleid voor het toevoegen van woningen in het buitengebied geeft de voorkeur aan woningsplitsing indien mogelijk (voorkeur 1). Zodoende zullen wij hier eerst op in gaan voordat we kijken naar de mogelijkheden in bestaande bijgebouwen (voorkeur 2). Tot slot kan er gekeken worden naar de mogelijkheden voor vervangen van bijgebouwen voor een (levensloopbestendige woning).

Het splitsen van de bestaande woning is reeds uitgebreid besproken tijdens het vooroverleg met de gemeente (medio 2022). Vervolgens is tijdens het contact met dit punt ook niet naar voren gekomen. Immers, de vraag omtrent wel of niet woningsplitsing toepassen al reeds was beantwoord. Nu er aanvullingen worden gevraagd op dit punt zullen we de redenering nog 1 keer nalopen.

De bestaande woning is opgesplitst in een benedenverdieping met woonkamer, 2 slaapkamers en een keuken. Daarnaast is er een opbergruimte/schuur/deel die de keuken en de rest van de verdieping van elkaar scheiden. De bovenverdieping is enkel gesitueerd boven het voorste gedeelte van de woning. Hier zijn een kleine hal en twee slaapkamers gelegen. De bovenverdieping, over een breedte van circa 4 meter, is voorzien van een puntdak. De rest van het huis heeft geen beschikbare bovenverdieping maar hogere plafonds.

Op de plattegronden ziet dat er dan als volgt uit:



Figuur 1. plattegrond eerste verdieping



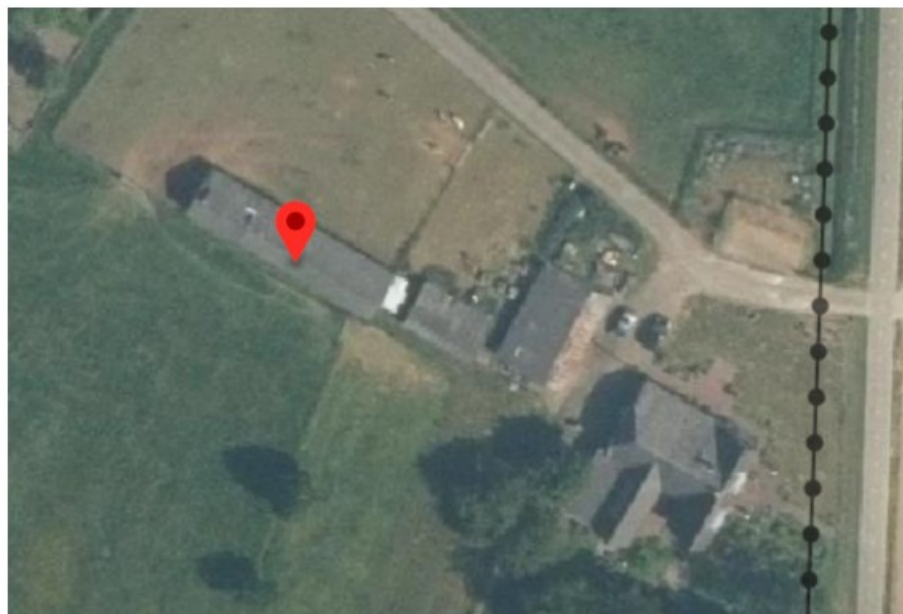
Figuur 2. Plattegrond begane grond

Een en ander houdt in dat er geen mogelijkheden zijn om, binnen de redelijke grenzen en wensen van prettig wonen, de woning te splitsen in twee eenheden. Tot deze conclusie kwam [redacted] destijds ook. Waarna wij naar buiten zijn gaan kijken naar het wonen in bestaande bijgebouwen. Deze redenering zal hier ook nog herhaald worden.

De huidige bijgebouwen zijn van dusdanig lage kwaliteit dat ze ongeschikt zijn om hier een woning van te kunnen maken. Dit komt onder andere door:

- Slechte/ontbreken van fundering;
- Aanwezigheid asbest, boktor en houtrot,
- Zeer kort op/in zicht van hoofdwoning;
- Het bestaande volume van de bijgebouwen is totaal ongeschikt voor een levensloop bestendige woning.
- Last but not least: Er is geen infra aanwezig (riool, elektra, enz.)

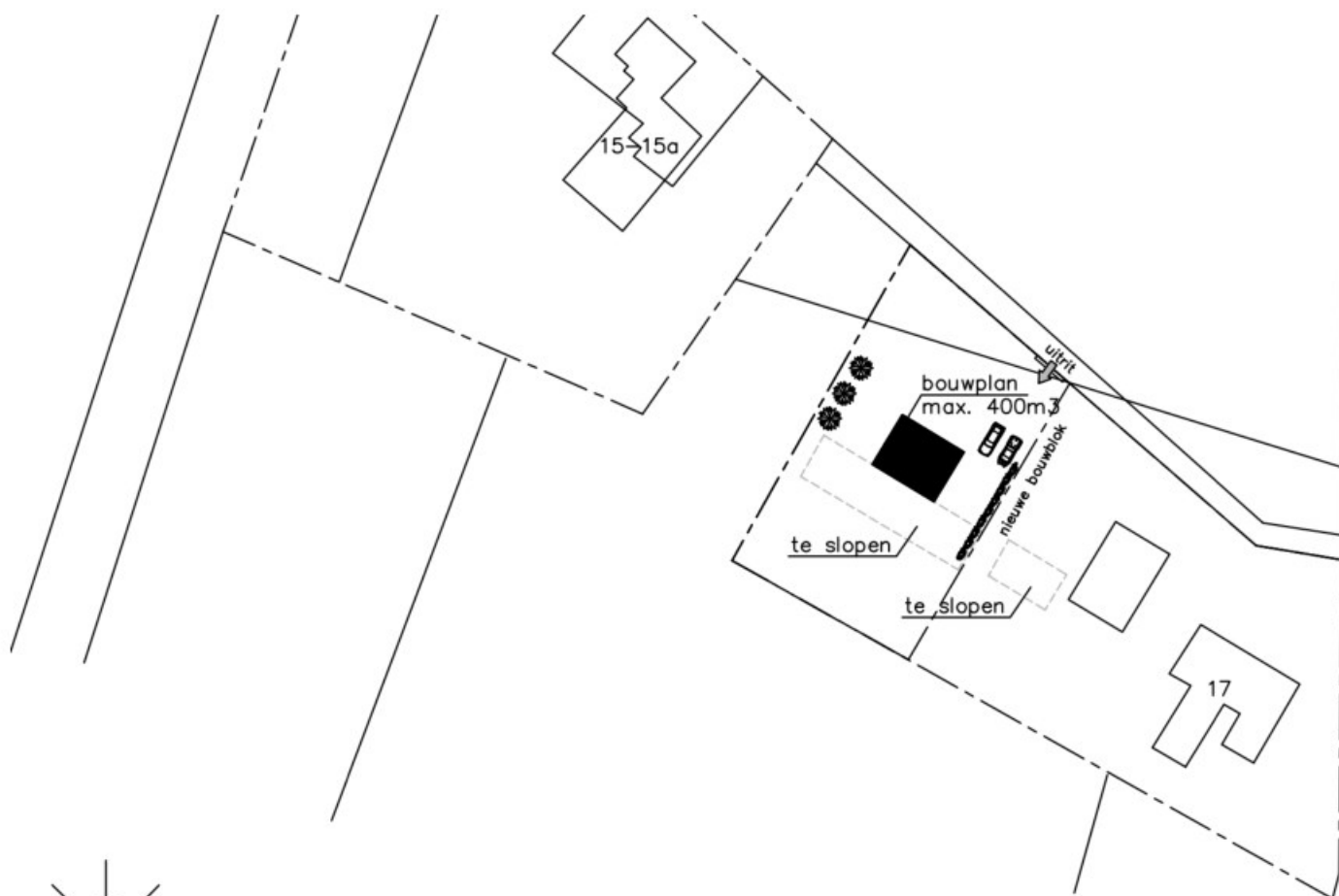
Dat betekent dus dat we moesten gaan kijken naar de mogelijkheden buiten deze gebouwen. Al vrij snel ontstond het plan om de lange schuur (zie onder), te vervangen voor een nieuwe woning.



Figuur 3. Ligging van de te slopen stal

Echter blijkt de fundering van dusdanig geringe kwaliteit te zijn dat we veel beter een nieuwe fundering kunnen maken. Daarnaast zou dan in de bestaande slechte fundering allerlei aanpassingen gemaakt moeten worden voor de benodigde infrastructuur (elektriciteit, water en riolering). Zodoende hebben we ook breder gekeken naar andere wensen die passen bij een levensloopbestendige woning. Mede hierdoor hebben we het plan opgevat om de schuurwoning te realiseren aansluitend aan deze fundering. Hierdoor komt de woning een stuk dichterbij het erfpad te liggen waardoor de woning nog iets makkelijker te bereiken is en tevens de zichtlijn vanuit de bestaande woning wordt 'gebroken'. Hierdoor kijken wij niet bij onze nieuwe burens naar binnen en vice versa. Daarnaast ook niet onbelangrijk: we hebben gekozen voor een schuurmodel woning zodat deze goed in het beeld past van deze omgeving en enkel positief in het oog springt.

Een en ander komt er dan als volgt uit te zien:



Gemeente Zelhem
Sectie V, nr. 50

gewijzigde situatie principe

Figuur 4. Gewenste situatie nieuwe schuurwoning Kruisbergseweg 17 + inpassing

De nieuwe woning ligt nog altijd binnen het huidige bestemmingsvlak wonen, echter het bestaande vlak wordt dan in twee delen geknipt. Daarnaast worden de meest westelijk gelegen gebouwen gesloopt en vervangen door moderne en goed ingepaste woning. Op die manier wordt het perceel gemoderniseerd, van asbestdaken ontdaan en voorzien van een levensbestendige woning, een echte win-win(-win). Daarnaast zal de nieuwe woning landschappelijk goed worden ingepast. Hierdoor verbeterd de situatie ook t.o.v. de huidige situatie van de vervallen schuur. De woning wordt 8 meter breed en 10 meter lang. Deze komt er ongeveer als volgt uit te zien:



Figuur 5. Gewenste situatie nieuwe schuurwoning Kruisbergseweg 17, impressie uitstraling.

Door de het type woning, de relatief beperkte omvang van de woning en het gebruik van materialen past de woning goed in de omgeving. Wij denken dan ook dat deze woning van toegevoegde waarde zal zijn voor de omgeving, maar des te meer voor onszelf.

Landschappelijke inpassing

Wanneer we kijken naar de omgeving zien we dat het gaat om een typisch landelijk gebied. In dit geval ligt in het zuiden (direct aan de tuin van de bestaande woning een bossage. Het naastgelegen agrarische bedrijf wordt afgeschermd door een haag en een bomenrij. Aan de westzijde van het perceel bevindt zich eerst een agrarisch perceel en vervolgens een erftoegangsweg omlijnd met een dubbele bomenrij. Op ons eigen perceel staat ook een rij met solitaire bomen. Een en ander geeft een landelijke en groene uitstraling waarbij openheid en (solitaire) bomen elkaar afwisselen. Om de schuurwoning passend in te passen in de omgeving is gekeken naar uitstraling van het gebouw, wijze van ontsluiten en zichtlijnen vanuit de woningen en vanaf de Kruisbergseweg. Tevens hebben we de vergelijking gemaakt met het huidige landelijke karakter.

Op dit moment staat er een langwerpige schuur van circa 25 meter lengte. Na een korte onderbreking staat er nog een kleinere schuur (wordt gesloopt) en een grotere berging/garage (blijft behouden). Door het bouwen van de woning zal het gebouw t.o.v. de erftoegangsweg dichtbij de weg te komen liggen. Hierdoor komt de schuurwoning te liggen in lijn met de te behouden berging/garage én de bestaande woningen op nummer 15 en 15a, hierbij wordt de woning beter zichtbaar vanaf de Kruisbergseweg. Zodoende hebben we voor de landelijke look en aardse tinten gekozen. Hierdoor kan het gebouw op zichzelf al goed opgaan in de omgeving, maar is de uitstraling wel aanzienlijk verbeterd ten opzichte van de huidige vervallen schuur.

Om e.e.a ook passend aan te kleden is gekozen om ook hier een rij met solitaire (fruit)bomen te planten. Door het strategisch plaatsen van de fruitbomen naast de woning wordt de woning voor de burens deels aan het zicht onttrokken en krijgt de woning een groene aankleding. Indien gewenst zijn wij ook bereid om nog in het grasland een rij met bomen te plaatsen, soortgelijk aan de bestaande bomen op dit perceel.

Om ook de nieuwe bewoners van de bestaande woning hun privacy te geven en tevens aan te sluiten bij de inpassing van het naastgelegen agrarische bedrijf zullen wij tevens een haag planten aan de zuidoostzijde van de nieuwe woning. Hiermee komt de woning 'in het groen' te liggen, maar sluit het landschap tevens aan bij de bestaande omgeving. E.e.a. zal de zichtlijnen en uitstraling van deze hoek met woningen en bedrijvigheid versterken en omarmen.

Mocht er nog een nadere uitwerking nodig zijn van de voorgestelde landschappelijke inpassing, of als er nog een uitgebreidere inpassing nodig is dan vernemen wij dat graag. Hierover gaan wij graag in overleg mocht het voorgestelde plan nog onvoldoende zijn.

Benodigde onderzoeken

Als bijlage bij de reactie op de intake is bijlage 2 toegevoegd. Deze geeft de lijst met mogelijke onderzoeken weer die moeten worden uitgevoerd. Hieronder reageren wij kort per onderzoek of deze van toepassing is voor onze situatie.

- 1) Akoestisch onderzoek
Niet van toepassing. De wijziging gaat niet gepaard met significante akoestische wijzigingen. Ook t.a.v. een goed woon en leefklimaat is een dergelijk onderzoek niet nodig. De woning komt verder af te liggen van geluidsproducerende activiteiten (Kruisbergseweg) dan in de bestaande situatie.
- 2) Archeologisch onderzoek
De aanvraag ziet toe op een bouwwerk kleiner dan 5.000 m². Zodoende is dit niet van toepassing.
- 3) Bouwhistorisch onderzoek
Niet van toepassing. Betreft geen monument/nieuwbouw.
- 4) Cultuurhistorisch onderzoek
niet van toepassing
- 5) Externe veiligheidsonderzoek
Niet van toepassing, de verandering heeft geen invloed op veiligheidsaspecten
- 6) Distributieplanologisch onderzoek
Niet van toepassing, betreft een woning.
- 7) Flora en fauna onderzoek
Een dergelijk onderzoek achten wij niet nodig. De schuren kennen geen (potentiele) verblijfplaatsen voor gevoelige soorten. Mocht u hier anders over denken dan vernemen wij dit graag in uw principebesluit.
- 8) Geuronderzoek

Door de ligging ten opzichte van geurbelastende activiteiten is dit onderzoek niet nodig. De afstand tot de dichtstbijgelegen geurproducerende locatie is 280 meter naar het noorden (2 boerderijen). Daarnaast zijn de gronden rondom de woningen (huidig en toekomstig) in eigendom van ons. Zodoende zullen hier ook geen belastende activiteiten ontplooid worden die van belang zijn.

9) Luchtkwaliteitsonderzoek

Doordat de woning direct tussen 2 bestaande woningen is gelegen is een luchtkwaliteitsonderzoek onzes inziens niet nodig. Ook niet i.r.t. spuitzones o.i.d., doordat de omliggende (agrarisch bestemde) percelen in eigendom zijn.

10) Milieueffectrapportage

Een milieueffectrapportage is niet nodig bij de aanleg van 1 woning. De invloed hiervan op de omgeving is nihil. Daarnaast is er ook geen onderzoek nodig naar de omgekeerde werking doordat de bedrijfslocaties in de omgeving op 90 meter (kwekerij in het zuiden) en 280 meter (2 boerderijen richting het noorden). Zodoende is het toevoegen van een wooneenheid niet van belang voor de bedrijfsvoering.

11) Milieukundig bodem- en grondwateronderzoek

Graag vernemen wij uw standpunt over een dergelijk onderzoek. Naar onze mening is dit onderzoek niet nodig omdat er ook aan asbestinventarisatie aan ten grondslag ligt.

12) Milieuzonderingsonderzoek bedrijvigheid

Niet van toepassing, betreft een woning

13) Planschaderisicoanalyse

Niet van toepassing, er is geen planschade te verwachten doordat er geen significante wijziging is voor de omwonenden

14) Verkeersonderzoek

Niet van toepassing, bestaande erfpad is voldoende voor de ontsluiting.

15) Waterhuishoudingsplan/geohydrologisch onderzoek/watertoets

Niet van toepassing, het plan voorziet niet in een (significante) ingreep in waterhuishouding/watergangen etc.

Conclusie

Uit voorgaande beschrijving, in samenhang met de door u meegeven punten n.a.v. het vooroverleg, blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (nu: evenwichtige toedeling van functies aan locaties), welke geen belemmeringen geeft voor de omgeving. Wij zijn dan ook van mening dat u uw medewerking kunt verlenen aan dit plan. Graag vernemen wij van u of u zich kunt vinden in deze conclusie en tevens welke onderzoeken u van ons verlangt om het plan tot afronding te kunnen brengen.