



verzendsdatum **24 MAART 2023**
datum 23-03-2023
uw brief van
uw kenmerk
ons kenmerk Z2022-0548
onderwerp Vervolg vooroverleg



Geachte 

U diende op 10 februari 2022 een verzoek in voor het realiseren van een schuurwoning aan de Scharfdijk 3 Hengelo (Gld.). Met deze brief informeren wij u graag over het vervolg van uw verzoek en verdere toelichting van eerdere gesprekken die geweest zijn.

Aanvraag Scharfdijk 3 Hengelo

U heeft een verzoek ingediend om een schuurwoning te realiseren in het buitengebied van Hengelo (Varssel).

Recreatiewoning

De huidige bestemming van het perceel is 'Wonen' hetgeen betekent dat er één woning is toegestaan. Daarnaast is op verzoek van initiatiefnemers van de Scharfdijk 3 in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen voor een recreatiewoning. Deze is (nog) niet gerealiseerd en uit eerder gesprekken is gebleken dat de initiatiefnemers van Scharfdijk 3 ook geen voornemens meer voor hebben om de recreatiewoning alsnog te realiseren.

Woningsplitsing

Tevens hebben initiatiefnemers van Scharfdijk 3 tegelijk met de schuurwoning een verzoek ingediend voor woningsplitsing. In februari 2022 is een verruiming voor woningbouw in het buitengebied doorgevoerd in de vorm van beleidsregels. De regels voor woningsplitsing zijn daarin ongewijzigd gebleven. Toegevoegd is het wonen in een bijgebouw als woningsplitsing niet mogelijk is. In het geval van de Scharfdijk 3 is woningsplitsing wel mogelijk.

Schuurwoning

Familie Schieven gaf aan de woningsplitsing en de recreatiewoning niet meer te (willen) realiseren.

En deze 'terug te geven' en in plaats daarvan een schuurwoning te willen realiseren. Deze zou dichterbij de bestaande woning komen te liggen, dan waar de recreatiewoning zou komen te staan.

Door u wordt aangegeven dat met de voorgenomen bouw van een extra woning voldaan wordt aan een groot aantal punten uit het Programmaplan 2023-2026. Echter deze doelen zijn ook te bereiken met woningsplitsing.

Prijscategorie

Tenslotte geeft u aan de vrijstaande woning te willen realiseren voor de prijs categorie onder de € 350.000, - om te kunnen voldoen aan de woonvisie. Dit lijkt ons gelet op de huidige woningmarktsituatie en ontwikkelingen van bouwprijzen niet reëel. Met het realiseren van een extra vrijstaande woning wordt dus ook niet voldaan aan de uitgangspunten van ons woonbeleid.

Inhoudelijke beoordeling verplaatsing woningbouwrechten

U heeft beroep gedaan op een al langer bestaande beleidsregel voor de verplaatsing van bouwrechten. Nog afgezien van het feit dat niet voldaan wordt aan de vereisten hiervoor, is er geen sprake van een verplaatsing van een bouwrecht maar is er sprake van een toevoeging. Deze beleidsregel is in uw situatie dus niet van toepassing.

De beleidsregel verplaatsing van woningbouwrechten geeft ruimte om medewerking te verlenen onder voorwaarden.

Sociaal knelpunt

U geeft aan een sociaal knelpunt te hebben. Voortkomend uit gezondheidsproblemen en het inkomen van de huidige bewoners is het voor een lange termijn niet haalbaar te blijven wonen in de woning.

Er is hier inderdaad enigszins sprake van een knelpunt, maar deze weegt niet zo zwaar als een sociaal knelpunt hoe wij deze bedoelen. Er moet echt geen andere optie meer zijn om uit een knelpunt te komen. Echter kan dat in deze situatie wel. Splitsing is mogelijk en de bouw van een recreatiewoning is ook gewoon toegestaan. Daarnaast zou er voor eventuele mantelzorg, in het bestemmingsvlak vergunningsvrij een mantelzorgwoningen van 100 m² mogen staan.

Het aantal woningen mag niet toenemen

Wanneer een hoofdgebouw (woning) gesplitst wordt, neemt het aantal woningen per saldo wel toe, maar op het erf niet zichtbaar in een toevoeging van een fysieke woning. Het uitzicht is dan namelijk nog steeds één hoofdgebouw. Wanneer er een losstaande vrijstaande woning bij komt, staan er dus twee permanente woningen. Dan neemt het aantal woningen per saldo dus toe.

Nieuwbouw in de nabijheid van de bestaande bebouwing

De schuurwoning zal dicht bij de bestaande woning komen te staan, dan waar de recreatiewoning gebouwd zou worden. De gemeente heeft wel als voorkeur dat herinvulling van bestaande gebouwen de voorkeur heeft. In het plan van de Scharfdijk is splitsing wel toegestaan en mogelijk. Een nieuwe herinvulling van het bestaande gebouw, dus de voorkeur.

Geen ruimtelijke beletselen

Qua uitzicht wordt het met de schuurwoning wel meer een geheel.

Maar wij hebben als gemeente liever geen nieuwe vrijstaande woningen in het buitengebied van Bronckhorst. Daarnaast zijn recreatiewoningen in het buitengebied wel erg gewild.

Vrijstaande schuurwoning

U gaf aan graag een vrijstaande woning te willen realiseren en u heeft hier een aantal argumenten voor gegeven. Wij begrijpen dat deze argumenten belangrijk voor u zijn. Deze argumenten zijn voor ons geen reden om van het in februari 2022 door de gemeenteraad vastgestelde beleid af te wijken.

Schuurwoning

U wil een schuurwoning van 120 m² bouwen met een bijgebouw van 100 m². Hetgeen wat gesloopt is om de recreatiewoning te kunnen realiseren kunnen wij niet meer als verevening meetellen voor de schuurwoning. Wij moeten kijken naar de huidige situatie, en dat is de recreatiebestemming die er nu op ligt en de nu bestaande gebouwen met de bestemming 'Wonen' waarop één woning is toegestaan.

Verevening

U gaf al vaker aan dat u de recreatiebestemming en de splitsing wil verevenen. Echter is dit geen verevening. De sloop die was gerealiseerd om de recreatiewoning toe te kunnen staan, kunnen wij niet terugdraaien. Wij kijken naar de locatie hoe het nu is. De sloopmeters voor de recreatiewoning tellen dus niet mee. Daarnaast is een recreatiebestemming en een toestemming voor splitsing 'teruggeven' geen vorm van verevening. Hierdoor wordt er ook niet voldaan aan het aantal m² om aan de voorwaarden te voldoen.

Een deel van de bestaande boerderij slopen, de kapschuur en de hooischuur zijn ± 250 m² en daarmee niet genoeg om de schuurwoning te kunnen realiseren. Alles wat al gesloopt is, telt niet mee als verevening.

Natuur toevoegen kan een vorm van verevening zijn. Een goede landschappelijke inpassing is een basisvoorwaarde. Alleen wanneer er extra natuur toegevoegd wordt boven op de basis-landschappelijke inpassing kan dit als een vorm van verevening worden gezien. Echter het toevoegen van extra natuur lost niet de strijdigheid met ons beleid op.

Precedentwerking en zorgvuldigheidsbeginsel

Precedentwerking

Zoals al eerder aangegeven heeft de gemeenteraad in februari 2022 nieuw beleid vastgesteld met betrekking tot woningbouw in het buitengebied. In principe dienen wij te handelen in overeenstemming met dit beleid. Nog los van uw specifieke situatie vormt het afwijken van dit beleid al ene precedent.

Zorgvuldigheidsbeginsel

Op grond van het zorgvuldigheidsbeginsel moet de overheid, in dit geval de gemeente Bronckhorst bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen vergaren. Wij zijn door u uitgebreid van informatie voorzien zowel schriftelijk als in de diverse gevoerde gesprekken en hebben daarom ook niet de indruk dat wij informatie misten om tot een goede afweging van belangen te komen.

Conclusie

Alle afwegingen bij elkaar maken dat wij bij onze conclusie blijven dat wij niet voornemens zijn om medewerking te verlenen aan uw verzoek. Wij achten het op dit moment niet zinvol om hierover verder met u in gesprek te gaan. Het staat u uiteraard vrij om de gemeenteraad te verzoeken het bestemmingsplan te herzien. Het besluit van de gemeenteraad staat vervolgens voor bezwaar en beroep open zodat u, mocht u hiervoor kiezen, ook een rechterlijke toets kunt teweegbrengen hierover.

Wij vinden het spijtig u niet verder positief te kunnen berichten over uw verzoek.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact met ons opnemen via e-mail: info@bronckhorst.nl of tel. (0575) 75 02 50.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Bronckhorst,



cluster Omgeving