

Afz. St. Stevenskerkhof 2, 6511 VZ Nijmegen

College van B&W van de gemeente Wijchen
Digitaal ingediend via gemeentelijke website

**Pouderoyen Tonnaer is een
handelsnaam van**

Pouderoyen B.V.

Vestigingen te Nijmegen, Vught,
Baexem en Voerendaal,

St. Stevenskerkhof 2
6511 VZ Nijmegen
(024) 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl
www.pouderoyentonnaer.nl

KvK 14066614
BTW NL8104.81.996.B.01
Bankrekening 15.48.19.875
BIC RABONL2U
IBAN NL29 RABO 0154 8198 75

Datum 16 november 2022

Betreft Principeverzoek Huurlingsedam 81 - 81A

Ons kenmerk P222442.005/LBE

Geacht college,

Bijgaand doen wij namens eigenaren en initiatiefnemers de familie Berens, een principeverzoek toekomen voor een gedeeltelijke functieverandering en herinrichting aan de Huurlingsedam 81 en 81A te Wijchen. Op dit initiatief is uw KPI-beleid van toepassing. Hierna wordt eerst het initiatief kort toegelicht aan de hand van een globaal inrichtingsplan (zie bijlage 1 bij dit principeverzoek), waarna de toetsing van het KPI-beleid is opgenomen. Wij zijn er daarnaast van op de hoogte dat ook de Supervisor Huurlingsedam een kwalitatieve beoordeling zal doen van het verzoek en daar eventuele nadere voorwaarden aan kan stellen.

Verzoek

Initiatiefnemers zijn voornemens om op genoemde locatie, nu nog agrarisch bestemd maar gelegen binnen de wijkontwikkeling Huurlingsedam, het volgende te realiseren:

- Behoud van de bestaande woning Huurlingsedam 81 als burgerwoning;
- Verplaatsing van de carport naar een plek dicht bij de bestaande bebouwing, ter versterking van het beeld Huurlingsedam. Daarbij wordt de bocht in de Huurlingsedam meer open en groen ingericht ten behoeve van een beter doorzicht en fraaier straatbeeld;
- Omvorming van het bijgebouw bij de woning, nu aanleunwoning en praktijkruimte, tot burgerwoning met gastenverblijf (de huidige aanleunwoning), waarbij het gebouw en het buitenterrein (straatbeeld) worden opgewaardeerd ter versterking van het straatbeeld. E.e.a. in latere afstemming met de Supervisor Huurlingsedam;
- Toevoeging van een vrijstaande woning aan de noordzijde van de bestaande praktijkruimte, te ontsluiten vanaf de Huurlingsedam via een dubbele oprit met voornoemd pand;

- Nieuwbouw van een praktijkruimte en aanleg van 7 parkeerplaatsen en een representatieve buitenruimte rond de praktijk, waardoor de functie van de praktijk verplaatst wordt (geen nieuwvestiging).

Planologisch gezien wordt aldus het aantal woningen met 2 vergroot, waarbij de aanleunwoning tot gastenverblijf wordt omgezet en de bestaande woning burgerwoning zal blijven. Daarnaast wordt de bedrijfsfunctie (praktijk) verplaatst naar een nieuwbouw, die beter aansluit bij de behoefte aan een ruimere praktijk die ook voldoet aan de hedendaagse wet- en regelgeving om hier op een goede wijze de kinderpsychologiepraktijk te kunnen voortzetten. Deze verplaatsing is daarmee planologisch neutraal, evenals de te behouden woning en te behouden aanleunwoning die gastenverblijf wordt.

De toevoeging van 2 woonbestemmingen is planologisch wel een nieuwe ontwikkeling die als zodanig getoetst wordt door uw gemeente. Daarvoor is het KPI-beleid relevant.

KPI-beleid

Hierna is voornoemd initiatief getoetst aan de toetsingscriteria die gelden voor kleinschalig woningbouwinitiatieven. Op thema's 1 tot en met 4 dienen minimaal 4 punten te worden gehaald. Hieraan wordt voldaan; er worden 5 punten of wellicht meer punten behaald. Daarnaast moet op thema 5 minimaal 2 punten worden gehaald. Ook dit is mogelijk. In geen geval komt het verzoek uit op de 'score' XXX, die het initiatief niet aanvaardbaar zou maken.

Thema 1: puntentabel ruimtelijke kwaliteit

1.1. Locatie binnen de bebouwde kom. (Bordje bebouwde kom is niet altijd de wettelijk bebouwde kom)

Antwoord: ja, de locatie is gelegen binnen de bebouwde kom;

2 punten

1.2. Locatie gelegen in een historisch bebouwingslint, kernrand of een woongebied (bebouwingscluster) in een buurtschap, maar buiten de bebouwde kom.

Antwoord: nee.

1.3. Locatie gelegen buiten de bebouwde kom

Antwoord: nee.

1.4. Locatie gelegen binnen het landschapspark

Antwoord: nee.

Thema 2: puntentabel duurzaam ruimtegebruik

2.1 Duurzaam ruimtegebruik als u een agrarische bestemming met waarde (-1, -2, of -3) of een bedrijfsbestemming omzet naar wonen, en u sloopt daarbij alle op het perceel aanwezige bedrijfsmatige (agrarische) bebouwing?

Antwoord: nee.

Transformatie of herbestemming van bestaand gebouw Duurzaam ruimtegebruik omdat u een bestaand gebouw gaat gebruiken als woning en/of het gebouw omzet naar de bestemming wonen?

Antwoord: Huurlingsedam 81A, nu nog een aanleunwoning en praktijkruimte, zal als gebouw behouden blijven maar ruimtelijk worden opgewaardeerd door de beeldkwaliteit van de gevels en van de representatieve ruimte tussen het gebouw en de straat op te waarderen, zodat dit beter bijdraagt aan het straatbeeld van de Huurlingsedam.

De kwalitatieve uitwerking hiervan is nader te bepalen in overleg met de Supervisor Huurlingsedam zodra de gemeente in principe akkoord gaat met voorliggende planologische ontwikkeling. Wel wordt het pand behouden en hergebruikt en blijven de aanwezige zonnepanelen behouden.

Gevelmatarialisering en -indeling worden verbeterd en de voorruimte wordt van parkeerplaats heringericht tot passende groene inrichting.

1 punt

Transformatie of herbestemming van bestaand gebouw Duurzaam ruimtegebruik omdat u een bestaande woning splitst in twee woningen waarbij de beide woningen ieder minimaal 300 m³ inhoud hebben?

Antwoord: nee.

Thema 3: puntentabel passende ontwikkeling

3.1 Een passende ontwikkeling, omdat uw initiatief bijdraagt aan de verbetering van de woon- en leefkwaliteit voor de omgeving van uw initiatief.

Antwoord: nee.

3.2 Geen passende ontwikkeling, want u voegt een extra woning toe binnen de bestemming 'agrarisch zonder waarden'?

Antwoord: nee; de locatie is binnen de bebouwde kom gelegen en dient als binnenstedelijk gebied beschouwd te worden zonder een nog uitvoerbare agrarische bestemming.

3.3 Geen passende ontwikkeling omdat u in een woonwijk een bestaand bijgebouw afsplitst van de woning om dat gebouw te gaan gebruiken als woning? (verdichting van de wijk, dit komt de ruimtelijke kwaliteit van de wijk niet ten goede).

Antwoord: nee, dit initiatief behelst een vervangende nieuwbouw voor de op zich in de woonwijk passende praktijkruimte, waarbij de vrijkomende bedrijfsbebouwing wordt hergebruikt voor wonen. De beoogde bebouwingsdichtheid in het plangebied is overigens passend in de wijk en in het straatbeeld van de Huurlingsedam.

3.4 Geen passende ontwikkeling omdat u een woning wilt realiseren achter een bestaande woning waardoor altijd recht van overpad nodig is om de nieuwe woning te bereiken? (dit is tweede lijns bebouwing, een stedenbouwkundig ongewenste ontwikkeling).

Antwoord: nee, er wordt alleen voorzien in eerstelijns bebouwing die aansluit bij de korrel, maat en diversiteit van de lintbebouwing aan de Huurlingsedam. Daarbij wordt meer dan nu ruimte gelaten aan de straatzijde om te komen tot representatieve en overwegend groene en open straatbeelden, ter versterking van het dorpsbeeld. De twee toe te voegen woonfuncties worden met één dubbele, gezamenlijke oprit ontsloten.

Voor een optimale ruimtelijke inpassing is nadere afstemming nodig met de gemeente over een goede aansluiting op de kadastrale scheiding tussen gemeentegrond en gronden van initiatiefnemers.

Thema 4: puntentabel behoefte

4.1 Voorziet in de behoefte, de woning(en) wordt levensloopbestendig, met alle primaire voorzieningen (o.a. badkamer en slaapkamer) op de begane grond.

Antwoord: ja, zowel de bestaande tot woning om te vormen praktijkruimte als de nieuw toe te voegen woning worden levensloopbestendig gerealiseerd.

2 punten

4.2 Voorziet in behoefte omdat u een gelijkvloerse woning (seniorenwoning) bouwt tot maximaal 100 m² vloeroppervlakte (begane grond) met een dak tot max. 7,5 meter hoog en maximaal 450 m³ inhoud?

Antwoord: de functieverandering van praktijkruimte naar wonen kan hieraan voldoen. Evenwel is nog niet zeker of deze woning ook (uitsluitend) als seniorenwoning benut zal gaan worden, ook al voldoet deze wel aan de daarvoor geldende criteria.

4.3 Voorziet in de behoefte, omdat u een woning splitst waarna de afgesplitste woning een starterswoning is.

Antwoord: nee. De nieuwbouwwoning zal wel als starterswoning worden gerealiseerd, voor één van de dochters uit de familie.

Tabel: puntentabel Duurzaamheid

Omdat initiatiefnemers eerst van de gemeente willen vernemen of de gemeente op stedenbouwkundig niveau en planologisch zal instemmen met dit verzoek, zijn er nog geen bouwplannen uitgewerkt waarmee kan worden aangetoond welke duurzaamheidsaspecten zullen worden uitgevoerd. Maar vast staat op voorhand dat de vereiste 2 punten eenvoudig zullen worden behaald. Zo is de tot woning om te vormen praktijkruimte belegd met zonnepanelen, waardoor in ieder geval meer energie wordt opgewekt dan voor de woning nodig is.

Stedenbouwkundige beoordeling

In beginsel past deze totaalontwikkeling aldus binnen de planologische mogelijkheden van het KPI-beleid. De vraag die dan resteert is of de gemeente (stedenbouwkundig, op basis van principeverzoek) en door de gemeente aangestelde Supervisor ook vanuit stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit / architectuur deze ontwikkeling aanvaardbaar kan vinden. Voor deze beoordeling zijn de volgende motieven van belang (zie ook bijlage 1 waarin deze deels inzichtelijk zijn gemaakt):

1. Alle bebouwing zal straatgericht worden gerealiseerd en een eigen vorm krijgen die passend is in het straatbeeld Huurlingsedam (een nieuwe woning van 1 bouwlaag met een rijzige kap waaronder een tweede en derde laag worden voorzien, of een tweelaagse woning met daarboven een derde laag onder een vlakkere kap);

2. Bij iedere woning wordt voorzien in 2 parkeerplaatsen op eigen erf. De inritten worden beperkt in breedte (functioneel nog voldoende ruim) om het beeld van de Huurlingsedam met begeleidende wegbermen en lage hagen zo veel als mogelijk te continueren. De parkeerverharding aan de Huurlingsedam 81a wordt opgeheven. Ook bij de praktijkruimte wordt op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte;
3. De voortuinen zullen een dorpse sfeer en uitstraling krijgen, overwegend groen en divers ingericht, met behoud van alle bestaande beeldbepalende bomen. Om het aantal aansluitingen op de Huurlingsedam te beperken en een zo groen als mogelijk tuinbeeld te realiseren, worden de twee nieuwe woonfuncties ontsloten met een gezamenlijke brede (dubbele) oprit (midden op het nog kadastraal af te splitsen perceel voor de nieuwbouw);
4. De bocht in de weg ter hoogte van Huurlingsedam 81 wordt meer open en groen ingericht ter versterking van het doorzicht en het straatbeeld. Daartoe wordt ook de bestaande en ruimtelijk detonerende carport verplaatst zodat deze beter binnen het cluster van bebouwing komt in een betere materialisering en uitstraling, wordt de verharding van de oprit verkleind en aangepast en wordt de aanplant (struweel en haag) op ooghoogte uitgedund voor een vrij zicht;
5. De bestaande praktijkruimte met aanleunwoning is qua afmetingen en vorm stedenbouwkundig inpasbaar, maar is in beeld, materiaal en kleurstelling een ruimtelijke dissonant in het straatbeeld. De familie Berens is dan ook voornemens om het gebouw een uiterlijke kwaliteitsimpuls te gaan geven. Bij de transformatie van de bestaande praktijk naar woning en bij de nieuwbouw van een woning en vervangende praktijkruimte zal de beeldkwaliteit (vorm, materiaal, detaillering, kleur, architectuur etc.) aansluiten bij het gewenste bebouwingsbeeld aan de Huurlingsedam, waarbij ieder gebouw een individueel karakter zal hebben. Concretisering van bouwplannen hiervoor is pas aan de orde na planologische goedkeuring van voorliggend initiatief;
6. De voorgevelrooijlijnen van de individuele gebouwen verspringen, wat bijdraagt aan de kenmerkende diversiteit. Aansluiting wordt daarbij gezocht bij de belendingen van het plangebied;
7. De vervangende praktijkruimte zal bestaan uit 2 bouwlagen en een zolder zodat ook deze past in de bebouwingsmaat, korrel en vorm van bebouwing aan de Huurlingsedam.

Om e.e.a. te illustreren is als bijlage 2 een fotoreeks opgenomen van de bestaande situatie. De familie Berens is er bekend mee dat de gemeente een bovenwijkse bijdrage vraagt van 6.000 euro per nieuw te realiseren woning aan de Huurlingsedam. Ook is de familie bereid om in een vervolgstap in afstemming met de Supervisor Huurlingsedam tot overeenstemming te komen over de te bereiken beeldwaarde.

Resume

Graag verneemt de familie Berens of de gemeente kan instemmen met de toets aan het KPI-beleid zoals hierbij toegelicht en het planologisch aanvaardbaar wordt geacht om de beschreven herontwikkeling verder procedureel voor te bereiden. Eventuele randvoorwaarden en suggesties van de Supervisor Huurlingsedam vernemen wij graag van de gemeente en zullen wij overwegen bij de verdere concretisering van de plannen. Concreet vragen wij de gemeente dan ook om in de principe-uitspraak aan te geven welke nader uit te werken stukken de gemeente vraagt en welke stukken ingediend dienen te worden voor de te kiezen planologische procedure.

Voor zover bovenstaande toelichting bij de plannen nog vragen oproepen of er behoefte is aan verduidelijking, kan contact met mij worden opgenomen.

Met vriendelijke groet,

Pouderoyen Tonnaer



ir. L.A.W. van Berkel bnt
Landschapsarchitect

Bijlagen: 1) Stedenbouwkundige en landschappelijke schets / inrichtingsvoorstel
 2) fotoreeks bestaande situatie