

<adres gemeente>

Betreft: Principeverzoek

<mijn adres>

Geachte heer/mevrouw, college en team vergunningen,

Na uitgebreid overleg met de heer <naam ambtenaar> (waarvoor dank), vragen wij u, middels deze brief, of de gemeente medewerking zou willen verlenen aan het vermeerderen van het aantal woningen zoals beschreven in bestemmingsplan voor <kadastrale verwijzing>. Binnen het bestemmingsplan is hier in artikel 6.7.2 lid f en g reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

De splitsing zal gerealiseerd worden door het splitsen van het voorhuis en achterhuis, naar de voorwaarden van het bestemmingsplan. Op advies van de gemeente is gekozen voor een additioneel principeverzoek, waardoor beide verzoeken in één wijzigingsplan kunnen worden meegenomen. Het alternatief was dat het wijzigingsplan af zou wijken (door toevoegen andere splitsing dan in <kenmerk eerste verzoek>) zonder dat hiervoor een principeverzoek was gedaan, de gemeente gaf de voorkeur aan een route met een aanvullend verzoek, dit verzoek.

Binnen ons voorgaand principeverzoek (uw kenmerk <kenmerk eerste verzoek>) is gevraagd om medewerking voor het vermeerderen van het aantal woningen door het afsplitsen van de vrijstaande schuur. Gezien het ontbreken van de aanduiding “karakteristiek” op de vrijstaande schuur heeft gemeente aangegeven hier geen medewerking aan te kunnen verlenen. Daar waar wij splitsing noodzakelijk achten, dienen wij dit verzoek. Dit neemt alle betrokkenen dubbel werk en kosten uit handen, zoals besproken met de gemeente, een win-win-win situatie.

In de bijlage motiveren wij graag waarom wij van mening zijn dat deze aanvraag aan de voorwaarden voldoet. In het kort zijn wij van mening dat het woonhuis zeer groot is, twee- à driemaal de omvang en inhoud van een normale eengezinswoning. Zonder de monumentale status, zijn onderhoudskosten voor een enkel huishouden ver bovengemiddeld. De monumentale status veroorzaakt een intensiever en kostbaarder onderhoud per m3, noodzakelijk voor behoud, maar in combinatie met de grootte. Dit zorgt voor een zeer hoge last voor een enkel huishouden.

Wij geloven dat het splitsen van het woonhuis een goede stap is om nu en op lange termijn het pand te blijven behouden. Overall in het land zijn initiatieven als deze reeds met veel succes gerealiseerd, en de praktijk wijst daarmee uit dat het de juiste manier is om deze panden te herbestemmen.

Wij kijken uit naar uw reactie, met vriendelijke groet,

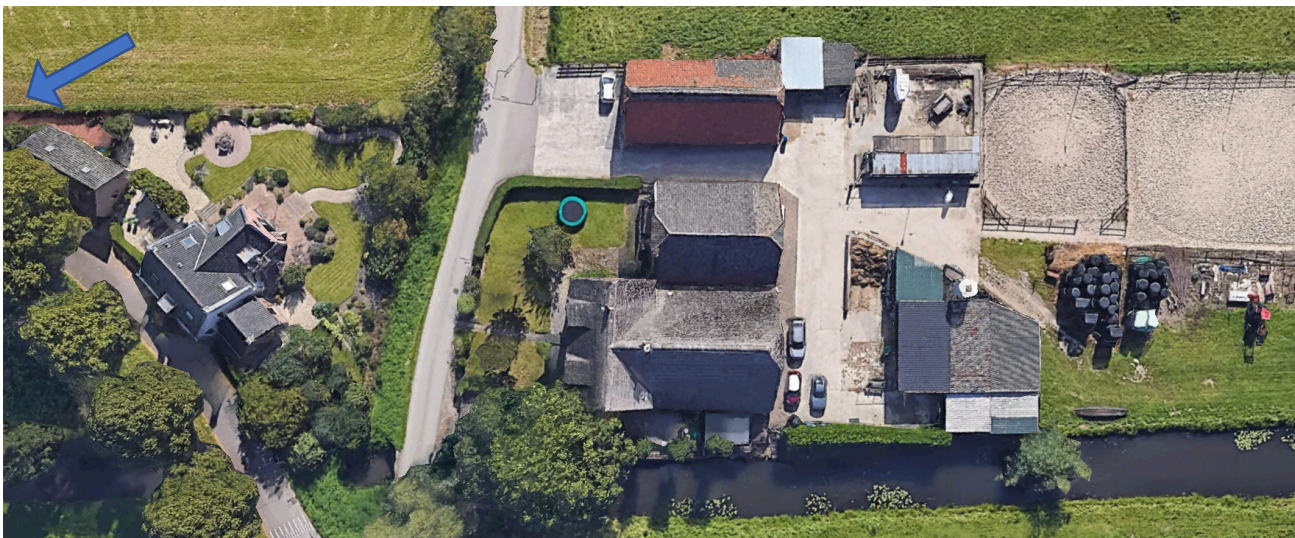
<onze namen>

Bijlagen:

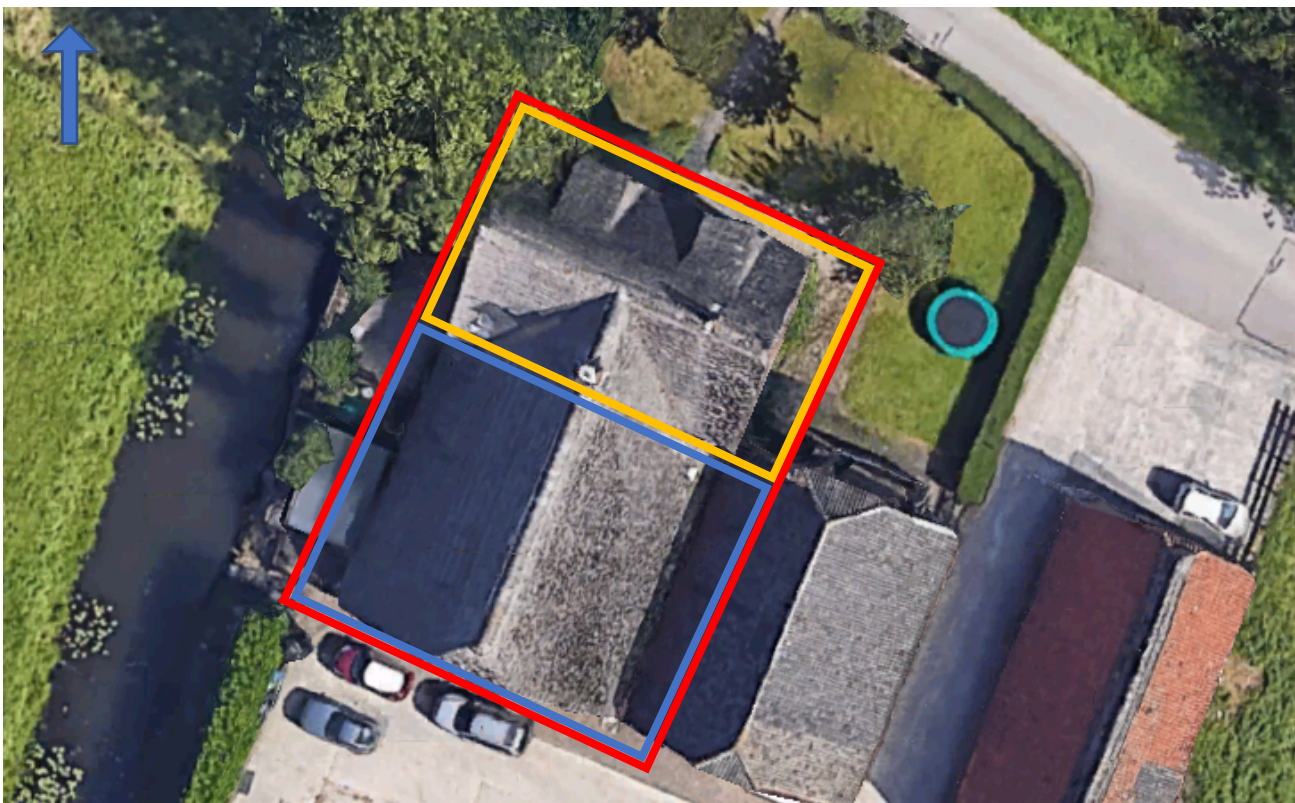
- Bijlage 1: Nadere toelichting situatie
- Bijlage 2: Officieel formulier beoordeling schetsplan/principeverzoek
- Bijlage 3: Argumentatie
- Bijlage 4: Nadere toelichting procedure

Bijlage 1: Nadere toelichting situatie

Hoewel veel van de huidige situatie reeds is toegelicht in principeverzoek, voldoen wij middels deze bijlage aan de "Eisen aan de te verstrekken gegevens en tekeningen" van het bijgevoegde formulier.



Het woonhuis is gelegen op het Noord Westelijk deel van het perceel. De boerderij bestaat traditioneel uit een voorhuis en een achterhuis. De schuren (de gekoppelde schuur aan het achterhuis, en de vrijstaande schuur) zijn niet relevant voor deze aanvraag.



In dit verzoek wordt "woonhuis" door het rode kader gedefinieerd, het "voorhuis" door het gele kader en het "achterhuis" door het blauwe kader.

Het woonhuis is opgemeten, echter is hier geen m3 berekening gemaakt. De metingen zijn verricht door firma Relax, erkend en professioneel in dit vakgebied. Reden voor ontbreken van m3 berekening is dat de opdracht is gegeven tbv het maken van een 3d model. Helaas laat het model zich niet toe eenvoudig naar m3 vertalen. Daar waar de berekeningen relevant zijn bij het aantonen van een minimale ondergrens in de voorwaarden, is gekozen geen extra kosten te maken voor deze inventarisatie.

Voorhuis

Woonlaag	Oppervlakte	Plafondhoogte	Inhoud *
Beneden	108 m2	270 cm	292 m3
Boven	103 m2	240 cm	247 m3
Zolder	70 m2	120 cm **	84 m3
Totaal	281 m2		623 m3

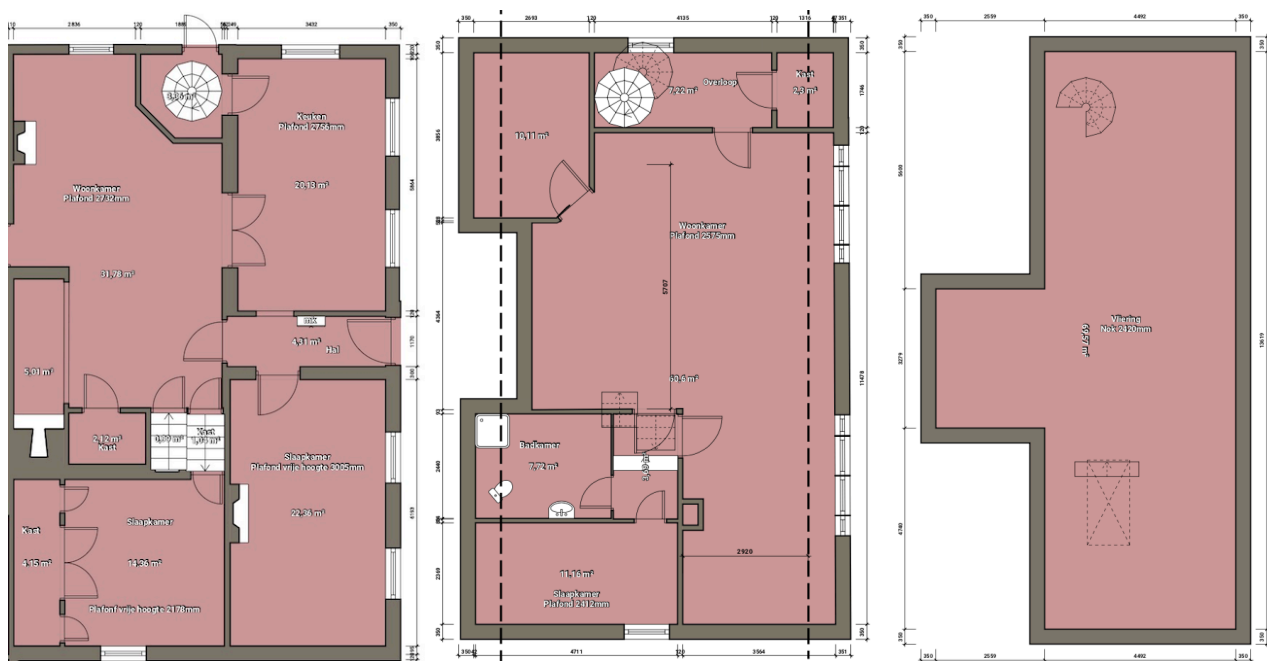
Benedenverdieping: 108 m2

Bovenverdieping: 103 m2

Zolder: 70 m2

* Op basis van een minimale plafond hoogte op de verdieping, daadwerkelijk inhoud is veel hoger

** Om de m3 berekening te kunnen doen is de helft van de nokhoogte genomen



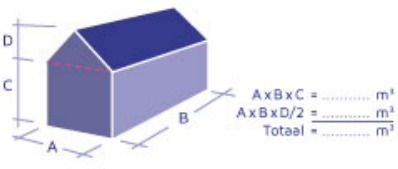
Achterhuis

Daar waar het achterhuis een grote ruimte is met een schuin dak is het berekenen van de m3 op basis van m3 erg lastig. Ruimten in het zomerhuis (de gekoppelde schuur) zijn niet meegenomen in de berekening.

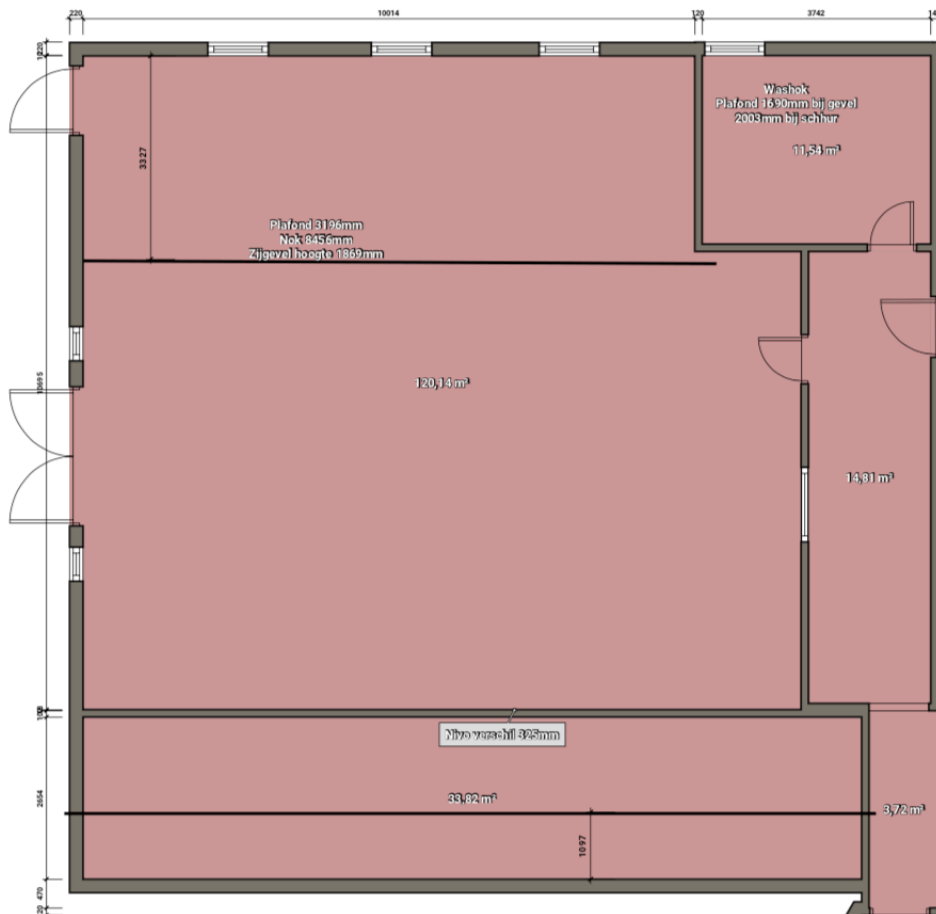
Onderstaand de best mogelijke inschatting:

Hoogte zijgevel: 187 cm
Hoogte nok: 846 cm
Lengte achterhuis: 1400 cm
Breedte achterhuis 1395 cm

Oppervlakte achterhuis beneden 195 m2
Oppervlakte achterhuis boven 85 m2
Totaal 280 m2

	A = 1395 cm B = 1400 cm C = 187 cm D = 846 - 187 = 659 cm
	1395 X 1400 X 187 = 366 m3 1395 X 1400 X (659/2) = 644 m3 Totaal = 1010 m3

Berekening (bron: <https://www.hoyhoy.nl/opstalverzekering/inhoud-woning-berekenen/>)



Bijlage 2: Officieel formulier beoordeling schetsplan/principeverzoek

Formulier beoordeling schetsplan / principeverzoek

(bouwen en / of afwijken / wijzigen bestemmingsplan)

1 Gegevens van de aanvrager

*Bij voorkeur geen
postbusnummer*

- 1a Naam en voorletter <naam>..... man vrouw
- 1b Correspondentieadres
in Nederland <huidig adres>.....
- 1c Postcode en plaats <huidige postcode>.....
- 1d Telefoon overdag <telefoon>.....
- 1e E-mailadres <email>.....
- 1f Bent u eigenaar huurder
 anders, namelijk. **Aanstaand eigenaar (1 september 2020)**

2 Lokale en kadastrale aanduiding van het bouwwerk/perceel

*Kijk voor deze
informatie in de
koopakte van het
pand of het perceel
of neem contact op
met het kadaster*

- 2a Straat en huisnummer <adres>.....
Postcode en plaats <postcode en plaats>.....
- 2b Kadastrale aanduiding
Gemeente <gemeente>.....
Sectie en nummer
- 2c Eigendomssituatie perceel/kavel
 Eigen grond Erfpacht Huur

Bouwen (eventueel in combinatie met afwijken/wijzigen bestemmingsplan).

3 De bouwwerkzaamheden

3a Geef een korte omschrijving van het bouwplan

- Het gaat om het geheel gedeeltelijk plaatsen
- vernieuwen
- veranderen
- oprichten
- vergroten

van

Ruimte voor toelichting:

.....

.....

.....

.....

4 Gebruik van het bouwwerk

*Gebruik wil zeggen:
dat waar het
bouwwerk
daadwerkelijk voor
gebruikt wordt*

4a Wat is het huidige gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen

Bedrijfswoning

4b Wat is het gebruik van het bouwwerk en de bijbehorende terreinen na uitvoering van

de werkzaamheden? *Wonen, echter is dit verzoek een vervolg op verzoek <kenmerk eerste verzoek>., waarin de woonbestemming is behandeld. Dit verzoek beperkt zich tot splitsing woonhuis. De combinatie tussen beide principeverzoeken (mits positief) zullen in een enkel wijzigingsplan worden ingediend.*

5 Afmetingen van het bouwwerk

*Ga uit van normblad
NEN 2580*

5a Verandert de onbebouwde oppervlakte van het terrein door de bouwwerkzaamheden?

- Ja** Bebouwde oppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden m²
- Bebouwde oppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden m²

Nee

5b Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de werkzaamheden?

- Ja** Bruto vloeroppervlakte voor uitvoering van de werkzaamheden m²
- Bruto vloeroppervlakte na uitvoering van de werkzaamheden m²

Nee

5c Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de werkzaamheden?

- Ja** Bruto inhoud voor uitvoering van de werkzaamheden m³
- Bruto inhoud na uitvoering van de werkzaamheden m³

Nee

*Deze vraag ook met
'Ja' beantwoorden bij
oprichten van een
gebouw*

*Deze vraag ook met
'Ja' beantwoorden bij
oprichten van een
gebouw*

6 Materiaal en kleurgebruik

Meer ruimte nodig?
 Stuur een bijlage
 mee
 Heeft het bouwwerk
 andere bijzondere
 onderdelen of
 materialen of gaat
 het om een
 bouwwerk dat geen
 gebouw is?
 Vul die dan in op de
 lege regels in het
 schema

6 Vul in het onderstaande schema de gegevens in over materiaal en kleurgebruik

Onderdeel	Materiaal	Kleur
Gevels		
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstwering		
Voegwerk		
Kozijnen en ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Balkonhekken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Afwijken/wijzigen bestemmingsplan (eventueel in combinatie met bouwen).

8 Gebruik van het bouwwerk/perceel

8a Wat is het huidige gebruik van het bouwwerk en het bijbehorende terrein?

Bedrijfswoning

8b Wat is het beoogde gebruik van het bouwwerk en het bijbehorende terrein?

Wonen, zie 4b, begeleidende brief en bijlagen

Meer ruimte nodig?

Stuur een bijlage mee

8c Omschrijving en motivering van het initiatief

Zie bijlage

8d Onderbouwing van de gemaakte keuzes

Zie bijlage

8e Hoe wordt voorzien in de verkeer- en parkeersituatie?

Wanneer er sprake is van splitsing van voorhuis en achterhuis is er meer dan voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren. Zowel langs de sloot, aan de zijde van de <naam weg>.alsmede de oprit naar het terrein. Er hoeft niet in openbare ruimte worden geparkeerd en er zal geen hinder worden ondervonden.

8f Onderbouwing gebiedsinrichting en situering

Het voorhuis is gesitueerd aan de <straatnaam>.en heeft een grote voortuin. De grote kavel (zie bijlage) maakt een splitsing van de kavel mogelijk om het voorhuis van een ruime buitenruimte te voorzien.

8g Andere bijzonderheden (bodem, Waterschap, etc.)

Splitsing van het woonhuis zal geen gevolgen hebben voor milieu en omgevingsaspecten, als onderdeel van het wijzigingsplan voor principeverzoek <kenmerk eerste verzoek>.zal tevens worden voorzien in toelichting en onderbouwing (waar nodig met onderzoek) omtrent deze aspecten.

9 Machtiging

Hebt u bij een beoordeling schetsplan een machtiging afgegeven aan bijvoorbeeld een architect of bouwondernemer? Vul hier dan de gegevens van de gemachtigde in

Laat u de aanvraag door een gemachtigde verzorgen?

Nee

~~Ja, vul dan hier de gegevens van die persoon in~~

Naam

Functie

Correspondentieadres in Nederland

Postcode en plaats

Telefoon overdag

Faxnummer

E-mailadres

10 Handtekening

Hierbij verklaar ik dat ik het formulier naar waarheid heb ingevuld.

10a Aanvrager

Datum

Handtekening aanvrager

.....

10b Gemachtigde

Datum

Handtekening gemachtigde

.....

Terugsturen van de aanvraag

Stuur de aanvraag naar het (email)adres dat rechtsboven op de voorzijde van het formulier staat vermeld. Controleer of u alle bijlagen heeft bijgevoegd.

Nadere informatie/toelichting

De aanvrager zal na beoordeling van het schetsplan schriftelijk worden geïnformeerd omtrent:

- a. het geldende bestemmingsplan met de eventuele van toepassing zijnde afwijkingen of andere bijzondere procedures;
- b. het welstandsadvies (alleen van toepassing bij bouwen).

Met betrekking tot punt b. wordt opgemerkt dat het bouwplan **alleen** wordt voorgelegd aan de welstandscommissie indien er binnen het bestemmingsplan bouwmogelijkheden zijn of gemaakt kunnen worden.

Toetsing aan het Bouwbesluit en de Bouwverordening kan slechts plaatsvinden nadat een **definitieve aanvraag om omgevingsvergunning** (met meer gegevens) is ingediend.

Eisen aan de te verstrekken gegevens en tekeningen

- Dit formulier en de tekeningen indienen in tweevoud.
- Foto's van de bestaande situatie, de omgeving en aangrenzende bebouwing. In de bebouwde kom zijn foto's van de straat en het achterterrein van belang. In het buitengebied ook het omringende landschap. Indien het verzoek betrekking heeft op een pand met cultuurhistorische waarde (beeldbepalende panden of monumenten) zijn daarnaast detailopnamen vaak noodzakelijk.
- Een duidelijke situatietekening met hierop aangegeven de omliggende bebouwing, beplanting, straatnaam, noordpijl en kadastraal nummer, zodat de ligging van het terrein duidelijk is. Bij uitgebreide nieuwbouw is daarnaast vaak een terreintekening noodzakelijk waarop tevens de verharding, bestaande en toekomstige beplanting, silo's, afscheidingen, bedrijfsgebouwen etc. zijn aangegeven (tekeningen minimaal schaal 1:500).
- Bij bouw- c.q. wijzigingsplannen voor agrarische bedrijven moet de aanvraag zijn voorzien van een ingevuld formulier "Bedrijfsgegevens aanvrager"

Indien het een bouwplan betreft tevens

- Tekeningen van de plattegrond van iedere verdieping van het bouwwerk, de gevelaanzichten en doorsneden van het gebouw of bouwwerk op schaal 1:100 of groter. Indien het een uitbreiding of verbouwing betreft van een bestaand gebouw, moet de gehele bestaande situatie in beeld worden gebracht evenals de voorgestelde wijzigingen.
- Principedetails die verband houden met het uiterlijk van het bouwwerk op schaal 1:10 of groter.
- Folders, brochures of catalogi van bijzondere materialen of prefab elementen en in bijzondere gevallen kleurenmonsters of staalkaarten.

Leges

Conform de bepalingen van de legesverordening zijn voor het in behandeling nemen van de aanvraag "beoordeling principe verzoek" leges verschuldigd (€ 150,00). Tevens zal 100% van de externe kosten doorberekend worden. Indien een aanvraag tot het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een op basis van het schetsplan uitgewerkt bouwplan in behandeling wordt genomen, wordt de daarvoor geheven leges met deze leges verrekend.

Bijlage 3: Argumentatie

Onderstaand zowel een samenvatting op basis van het formulier alsmede een uitgebreide argumentatie.

3.1: Samenvatting

Omschrijving en motivering van het initiatief (8c)

- Het principeverzoek tot wijzigen bestemming naar wonen is reeds afgerond
- Het vermeerderen van woningen zoals benoemd in bestemmingsplan alleen mogelijk met aanduiding “karakteristiek”
- Splitsing van woonhuis voldoet wel aan deze voorwaarde
- Het realiseren van twee huisnummers en woongelegenheden in het woonhuis

Onderbouwing van de gemaakte keuzes (8d)

- Het pand is groot en onderhoudsgevoelig
- Onderhoud is relatief duur door monumentale status
- Het is noodzakelijk het pand te kunnen splitsen in verband met onderhoudskosten
- Splitsing conform voorwaarde “karakteristiek”
- Mits akkoord kan wijziging mee in wijzigingsprocedure voor bestemming

3.2: Uitgebreide formele argumentatie

Graag lichten wij het initiatief nader toe op basis van de voorwaarden uit het bestemmingsplan, artikel 6.7.2. Dit zal worden gedaan door de voorwaarden in lid f en g te benoemen.

6.7.2 lid f

Het aantal woningen mag uitsluitend worden vermeerderd indien er sprake is van:

1. *woningsplitsing gebouwen die zijn aangeduid als 'karakteristiek';*
2. *een extra woning in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling;*

Toelichting:

Het woonhuis is in het bestemmingsplan aangeduid als “karakteristiek”, en voldoet derhalve aan de voorwaarde om in aanmerking te komen voor het vermeerderen van het aantal woningen.

6.7.2 lid g

In de gevallen zoals genoemd in sub f onder 1 zijn de volgende criteria van toepassing:

1. *De woningtoevoeging noodzakelijk is in verband met het herstel of de verbetering van de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden;*

Zoals beschreven in de begeleidende brief is de omvang van het pand alsmede de terreinen relatief groot in vergelijking tot een gemiddelde eengezinswoning.

Volgens cijfers van het CBS is in juni 2018 het gemiddelde aantal m2 per persoon in de gemeente <gemeente> bijna 63 m2. In 2018 heeft volgens het CBS een man/vrouw gemiddeld bijna 1,6 kind. Deze beide cijfers geven een beeld van een gemiddeld oppervlakte van een eengezinswoning in gemeente <gemeente> van 227m2. De totale oppervlakte van het woonhuis bedraagt 561 m2, 247% van het gemiddelde.

Daarnaast zijn de kosten die moeten worden gemaakt voor het behouden van een monument hoger dan gemiddeld. Hiervan zijn oorzaken bijvoorbeeld het gebruik van speciale materialen en

technieken, oude materialen zijn minder bestand tegen de tijd en de monumentale status staat (terecht) goedkope, snelle en moderne oplossingen in de weg (denk aan kunststof kozijnen).

Zelfs als subsidies en regelingen alle extra kosten zouden dekken, zou de kostenlast te groot zijn voor een enkel huishouden. Als in de tijd blijkt dat het pand niet naar behoefte kan worden onderhouden, zou het starten van een procedure voor splitsing te laat zijn en de staat van het pand onnodig achteruit gaan. Daarnaast zou dit dubbel werk zijn, daar waar een wijzigingsplan reeds in voorbereiding is.

Bronnen:

<https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2018/22/woonoppervlakte-in-nederland>
<https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/37422ned/table?fromstatweb>

2. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan twee;

Daar waar het huidige woonhuis gesplitst wordt in twee woningen, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

3. De bestaande inhoud van de woning c.q. het pand mag niet worden vergroot;

Er is geen sprake van aanbouw, verbouw of aanpassing van de ruimte, de inhoud zal derhalve niet worden gewijzigd en wordt aan deze voorwaarde voldaan.

4. De beide woningen dienen na splitsing een inhoud te hebben van minimaal 350 m³;

Zoals gespecificeerd in bijlage 2, zal het voorhuis een inhoud hebben van 623 m³, en het achterhuis 1010m³. Zoals toegelicht zijn dit berekeningen op benadering. Daar waar beide ruim binnen de marge vallen is geen meetrapport opgesteld. Aan deze voorwaarde wordt dus ruimschoots voldaan.

5. De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de omliggende agrarische bedrijven voortvloeiend uit de milieuwetgeving;

Er zal geen extra belemmering ontstaan voor omgeving en/of milieu, daar waar een additioneel huishouden geen invloed zal hebben. Er wordt op dit moment gewoond in het voorhuis en parkeren zal zoals beschreven geheel op eigen terrein mogelijk zijn. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Nadere toelichting en onderzoeken op milieuaspecten zullen als onderdeel van het wijzigingsplan worden beschreven.

6. De te realiseren woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;

In het coalitieakkoord stelt het college onder “Wonen”:

“Woningbouw is nodig voor de blijvende vitaliteit van onze kernen en voor het behoud van het voorzieningenniveau in onze dorpen en steden. Met onze geografische locatie nemen we een prachtige plek in, op het snijvlak van stad en buitengebied. Deze unieke kwaliteit willen we behouden en waar mogelijk versterken. In Broekgraaf en Hoef en Haag wordt nog gebouwd maar binnen 10 jaar zullen deze ontwikkelingslocaties zijn afgebouwd. Ontwikkelingslocaties voor de jaren daarna ontbreken. In de regio Utrecht is de woningbouwopgave recent berekend op 104.000 woningen tot 2040. Dit biedt een kans voor <gemeente>..”

Bron: <link>.

Wij zijn ervan overtuigd dat juist een initiatief als dit verzoek past bij zowel het vergroten van het woningaanbod op een langere duur, alsmede het verhogen van de kwaliteit van het aanbod. Het is een versterking van het buitengebied waarbij de impact op de omgeving nihil is.

Verder zegt de gemeente in hetzelfde document:

“We stimuleren transformatie van leegstaande kantoorgebouwen en vrijkomende agrarische gebouwen naar woningen.”

Bron: <link>.

Dit sluit eveneens naadloos aan op dit initiatief.

In de structuurvisie staat *“Bij toekomstige ontwikkelingen in de <naam gemeente> moet (zowel bij projecten met als bij projecten zonder woningbouw) de identiteit van de dorpen en van het landschap worden behouden en versterkt.”*

Bron: <link>

Dit sluit eveneens naadloos aan op dit initiatief. Aan de voorwaarde in relatie tot het woningbouwprogramma wordt daarom voldaan.

7. Voorts zijn de overige maatvoeringseisen met betrekking tot bijgebouwen en andere bouwwerken (artikel 16) van toepassing;

Het verzoek heeft geen veranderingen in maatvoering tot resultaat, buiten de inhoud en oppervlakte per woning. Deze zijn conform de gestelde eisen (zie bovenstaand).

Bijlage 4: Nadere toelichting procedure

Om te voorkomen dat er onduidelijkheid bestaat over de relatie tot verzoek <kenmerk eerste verzoek>, onderstaand de procedure zoals wij deze volgen omtrent de woonbestemming. Hierin zijn voor het overzicht, enkel relevante stappen beschreven. Het aanvragen van de omgevingsvergunning om tijdelijk te mogen wonen is bijvoorbeeld niet meegenomen, maar gaat zondermeer plaatsvinden.

1. Indienen deze aanvraag

- Via dit formulier en bijlagen indienen bij gemeente

2. Start voorbereiding wijzigingsplan

- Parallel met de behandeling zal worden gestart met het wijzigingsplan
- Onderzoeken zullen worden uitgevoerd
- Als het rapport klaar is zal waar mogelijk het antwoord op dit verzoek worden afgewacht

3. Antwoord op dit verzoek

- Als er positief antwoord is op dit verzoek zal de splitsing zoals bovenstaand beschreven worden toegevoegd in het concept wijzigingsplan, dat plan zal dan dus 2 principeverzoeken omvatten
- Bij negatief antwoord zal de splitsing niet worden toegevoegd in het wijzigingsplan, dat plan zal dan dus enkel het eerste principeakkoord omvatten

4. Procedure wijzigen bestemming

- Vervolgens zal het concept wijzigingsplan worden ingediend en de verdere procedure doorlopen worden