

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 53989-2022

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	21 november 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principeverzoek_Veldweg 4 (Zaaknummer: 39416-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Landschapsschets Veldweg 4 (Zaaknummer 39416-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input type="checkbox"/> anders, nl.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Principebesluit om medewerking te verlenen aan het splitsen van het perceel Veldweg 4 te Welsum en het omzetten van een bestaand karakteristieke boerderij die als schuur in gebruik is, naar een woonbestemming.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het splitsen van het perceel Veldweg 4 te Welsum en het omzetten van een bestaand karakteristieke boerderij die als schuur in gebruik is, naar een woonbestemming, onder voorwaarde dat;
 - a. initiatiefnemer zorgt voor een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan;
 - b. initiatiefnemer aantoont met onderzoeken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
2. Een bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor het splitsen van het perceel Veldweg 4 te Welsum en het omzetten van een bestaand karakteristieke boerderij die als schuur in gebruik is, naar een woonbestemming. De voormalige boerderij is in het bestemmingsplan niet aangeduid als karakteristiek. Er is nader advies verzocht van het Oversticht. Uit het advies blijkt dat de voormalige boerderij wel als karakteristiek beschouwd moet worden. Het college van B&W besluit om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken. Daarbij worden dezelfde voorwaarden gehanteerd als bij het omzetten van karakteristieke bebouwing.

INLEIDING

Op 5 april 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om voor het omzetten van een bestaande karakteristieke boerderij die als schuur in gebruik is, naar een woonbestemming op het perceel Veldweg 4 te Welsum. In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Olst-Wijhe” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om schuren die als karakteristiek zijn aangeduid in het bestemmingsplan, om te zetten naar een woonbestemming.

De voormalige boerderij op het perceel Veldweg 4 is niet voorzien van een dergelijke aanduiding. Er is nader advies ingewonnen bij het Oversticht. Daaruit is gebleken dat de wens tot herontwikkeling van de schuur tot wonen, past in het beleid. Het erf heeft fysiek voldoende ruimte voor splitsing. Oude structuren kunnen hierbij inspiratie geven. De toekenning van de functie ‘wonen’ voor de oude schuur/boerderij onder voorwaarden van behoud en herstel van de oorspronkelijke karakteristieken van bebouwing en erfstructuur, zal een meerwaarde geven aan de oude schuur/boerderij op zichzelf en haar context.

Op basis van het advies van het Oversticht is er sprake van karakteristieke bebouwing. Die kan behouden worden door deze her te bestemmen. Omdat de boerderij in het bestemmingsplan niet is aangeduid als karakteristiek is het niet mogelijk om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid medewerking te verlenen. Er zal een zelfstandige bestemmingsplanherziening moeten worden vastgesteld.

Bij de zelfstandige bestemmingsplanherziening wordt aangesloten bij de inhoudelijke voorwaarden die ook gelden voor het omzetten van karakteristieke bebouwing (vastgelegd in artikel 44 lid 2 van het bestemmingsplan:

- Geen toevoeging van een woning binnen de zone voor de hoogspanningsverbinding.
- Voldoen aan de grenswaarde aan de gevel van de Wet geluidhinder.
- De karakteristieke en cultuurhistorische waarde van deze gebouwen wordt niet aangetast.
- Er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze gebouwen.
- Een woning in een vrijstaande (voormalige) bedrijfswoning is uitsluitend mogelijk als het erf op een adequate wijze landschappelijk ingepast wordt.
- Bij de wijziging het uitwendig karakter, zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting, behouden blijft.
- Er kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij deze nieuwe woning.

Aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

- Er wordt buiten de zone voor de hoogspanningsverbinding gebouwd.
- De woning staat daarnaast op wat grotere afstand van de bestaande wegen. Met geluidsonderzoek kan aangetoond worden dat voldaan wordt aan de grenswaarde van de Wet geluidhinder.
- Uit het advies van Het Oversticht blijkt dat de karakteristieke waarde niet wordt aangetast. Door een woonbestemming op te nemen blijft de bestaande boerderij behouden.
- Bij het principeverzoek is een erfinrichtingsplan ingediend waaruit blijkt dat de nieuwe woonfunctie landschappelijk kan worden ingepast en op een goede wijze kan worden ontsloten.
- In het erfinrichtingsplan zijn ook twee bijgebouwen opgenomen. Één voor de nieuwe woning en één voor de bestaande woning. Uit het erfinrichtingsplan blijkt dat deze goed in te passen zijn in de erfstructuur.
- Daarnaast is aangetoond dat er voldoende parkeervoorzieningen zijn op eigen erf voor de bestaande en de nieuwe woning.

BEOOGD RESULTAAT

Het wijzigen van een bestaande karakteristieke boerderij, die als schuur in gebruik is, naar een woonbestemming om zo de oorspronkelijke karakteristieken van bebouwing en erfstructuur te behouden.

KADER

Wet ruimtelijke ordening

Woonvisie

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

Parapluplan Parkeren

ARGUMENTEN

1.1. Het plan zorgt voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit

In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is vastgelegd dat het beleid streeft naar behoud van karakteristieke bebouwing. Daarvoor is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De boerderij is bij de inventarisatie niet meegenomen, maar voldoet wel aan de vereisten voor karakteristieke bebouwing. Inhoudelijk past het verzoek binnen het beleid.

1.2. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk

Om medewerking te verlenen aan het plan is een integrale (voor- en achtererf) wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving.

Planologische procedure en onderzoeken

Het geldende bestemmingsplan is Buitengebied Olst-Wijhe. De toevoeging van een woning past niet binnen deze regels. Om medewerking te verlenen moet de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan worden gevoerd, aangezien er geen aanduiding is opgenomen voor karakteristieke bebouwing.

Nader onderzoek moet worden gedaan naar de stikstofdepositie die dit project veroorzaakt in verband met de bouwactiviteiten. Daarnaast moet aangetoond worden dat de grenswaarde voor het geluid niet wordt overschreden. Daarnaast is een quickscan ecologie naar de aanwezigheid van beschermde soorten gewenst.

DRAAGVLAK

De initiatiefnemer is geadviseerd om omwonenden te informeren over het initiatief, voornamelijk vanwege de nieuwe ontsluiting. De adviseur heeft aangegeven dit bij de volgende fase, waarin het plan nader wordt uitgewerkt, te organiseren.

DUURZAAMHEID

Bij het realiseren van de nieuwe woning zal worden voldaan aan de energieprestatie-eisen. Daarnaast wordt bestaande bebouwing benut voor nieuw gebruik.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken en omwonenden te informeren.

De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het bestemmingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen.