

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 34008-2023

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	27 september 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4 (toelichting) - Zaak- 26609-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 - bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4 (regels) - Zaak- 26609-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 - bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4 (verbeelding) - Zaak- 26609-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 - bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4 (bijlagen bij toelichting) - Zaak- 26609-2023-</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 - bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4 (bijlagen bij regels) - Zaak- 26609-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 - Raadsvoorstel-besluit vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4- Zaak- 34008-2023</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind</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>Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Buitengebied, Veldweg 4 in Welsum</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Veldweg 4" gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen.

SAMENVATTING

De initiatiefnemer wil op het perceel Veldweg 4 in Welsum een bestaande karakteristieke boerderij die als schuur in gebruik is, naar een woonbestemming omzetten. Het ontwerpbestemmingsplan dat de herontwikkeling mogelijk maakt heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. Er kan nu een besluit genomen worden over de (gewijzigde) vaststelling.

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 is daarom een bestemmingsplan opgesteld om de omzetting mogelijk te maken. Daarbij zijn dezelfde voorwaarden toegepast die ook gelden voor het omzetten van karakteristieke bebouwing (vastgelegd in artikel 44 lid 2 van het bestemmingsplan).

U heeft op 6 december 2022 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het voornemen onder de volgende voorwaarden:

- De initiatiefnemer zorgt voor een nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan;
- De initiatiefnemer aantoont met onderzoeken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;

De initiatiefnemer heeft aan beide punten voldaan. Het ontwerpbestemmingsplan dat de herontwikkeling mogelijk maakt heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 13 april 2023 tot en met 24 mei 2023. Er is één zienswijze ingediend. Er kan nu een besluit genomen worden over de vaststelling.

BEOOGD RESULTAAT

Het opnemen van een woonbestemming voor de voormalige boerderij, die nu als schuur in gebruik is, op het perceel Veldweg 4 in Welsum.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Nota Ruimtelijke Kwaliteit
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.

Goede ruimtelijke ordening

Voor de bestemmingsplanherziening is 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. De omgevings- en milieuaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Ingekomen zienswijze

Er is een zienswijze ingediend namens het zuidelijk gelegen bedrijf, Sierteelt Veldkamp. De zienswijze bevat de volgende punten:

- Het bedrijf heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling, maar wil voorkomen dat het bedrijf in de toekomst beperkt wordt in de bedrijfsvoering. Zij verzoeken om in het bestemmingsplan te borgen dat de nieuwe woning ter plaatse van de voormalige boerderij komt en de woonfunctie niet in de toekomst aan de zuidzijde van de kavel gerealiseerd kan worden. Daarmee wordt voorkomen dat er een nieuwe woning dichterbij het bestaande bedrijf komt.

In de algemene regels is opgenomen dat bij herbouw van woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen. Door deze bepaling op te nemen in de specifieke woonbestemming wordt expliciet duidelijk gemaakt dat erin beginsel geen woning dichterbij de bedrijfslocatie gerealiseerd kan worden. De bestaande woningen worden hierdoor niet benadeeld aangezien voor die woningen dezelfde bepaling al geldt op basis van de algemene regels.

- In het bestemmingsplan is nu opgenomen dat een woning een maximaal volume van 750 m³ mag hebben. Er zou geborgd moet worden dat alleen binnen het huidige karakteristieke volume gewoond mag worden om behoud te versterken.

Hiervoor is geen aanleiding. Uitgangspunt van de initiatiefnemers is verbouw van het huidige karakteristieke gebouw. Daarmee is het behoud verzekerd. Net als bij het huidige bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat, mocht er nieuwe bebouwing worden opgericht ter plaatse van de aanduiding karakteristiek, het college bevoegd is om nadere eisen te stellen voor zowel de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen. Daarmee wordt verzekerd dat het karakteristieke volume behouden kan blijven. Deze regeling bestaat al langer en biedt voldoende zekerheid voor behoud.

- Daarnaast wordt in de regels verwezen naar het opgestelde inrichtingsplan. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 1 bij de regels. Bijlage 1 bij de regels bevat echter de lijst van bedrijfsactiviteiten. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 2 bij de regels.

Bij het koppelen van de digitale bestanden is inderdaad een onjuist bestand gekoppeld. Bij vaststelling wordt dit hersteld.

Ambtshalve wijziging

1. Vergroten bouwaanduiding bijgebouwen

In het bestemmingsplan is een bouwaanduiding opgenomen, om aan te geven waar de bijgebouwen gerealiseerd moeten worden. Door de initiatiefnemer is verzocht om de aangegeven zone enigszins te vergroten. Men wil zoveel mogelijk bestaande bomen behouden en het kan zijn dat de bijgebouwen iets verschoven moeten worden om schade aan het wortelpakket te voorkomen.

Hiertegen bestaan geen landschappelijke bezwaren. Het behoud van bestaande volwassen beplanting heeft de voorkeur. De vergroting van de bouwaanduiding heeft geen gevolgen voor het aantal vierkante meters aan bijgebouwen. Dat is gemaximaliseerd in de regels. De grenzen van de

worden aan alle zijden met 1,0 meter vergroot, zodat de mogelijkheid bestaat om nog enigszins te schuiven.

2. Wijziging van verwijzingen in algemene regels

In de algemene regels zijn regels overgenomen die verwijzen naar de mogelijkheden voor karakteristieke gebouwen zoals die zijn opgenomen in de bijlagen bij het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied. Omdat deze karakteristieke veldschuur niet is meegenomen bij die inventarisatie heeft het verwijzen naar die bijlagen geen toegevoegde waarde. De verwijzingen onder artikel 10.1 onder b en artikel 10.2 onder b worden geschrapt. Er wordt dan uitsluitend verwezen naar gebouwen die zijn aangeduid als 'karakteristiek'. De verwijzing naar de bijlagen komt dan te vervallen.

Anterieure overeenkomst

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin o.a. het kostenverhaal, en het verleggen van het risico op planschade en de overdracht van de openbare ruimte aan ons is geregeld.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft vanaf 13 april 2023 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn is er een zienswijze ingediend. Aan de zienswijze kan tegemoet worden gekomen door het plan gewijzigd vast te stellen, zonder dat hierdoor de gewenste ontwikkeling benadeeld wordt.

DUURZAAMHEID

De nieuwe woningen voldoen aan de meest recente eisen ten aanzien van energiegebruik en het gebruik van duurzame materialen.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. 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 is een anterieure overeenkomst 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

Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden. Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.