

Raadsvoorstel

|                   |                                                        |                    |                     |
|-------------------|--------------------------------------------------------|--------------------|---------------------|
| Onderwerp         | : vaststelling bestemmingsplan<br>Plakstraat 5 Winssen | Raadsvergadering   | : 11 september 2018 |
| Nummer(agenda)    | :                                                      | Commissie 1        | :                   |
| Registratienummer | : BW18.00416                                           | Datum              | : 28 augustus 2018  |
| Registratiecode   | : *BW18.00416*                                         | Commissie 2        | : Ruimte            |
| Auteur            | : Nancy van der Zande                                  | Datum              | :                   |
| Status            | : Openbaar                                             | B&W-vergadering    | : 14 augustus 2018  |
| Persgesprek       | : 3 augustus 2018                                      | Portefeuillehouder | : P.J.M. de Klein   |

**Samenvatting**

Op het erf van een woonboerderij aan de Plakstraat 5 in Winssen staan nog agrarische opstallen. De eigenaar is voornemens om twee opstallen te slopen. Op de locatie van één van deze opstallen richt hij op basis van het functieveranderingsbeleid een nieuw woongebouw op passend binnen de erfopzet. Het geldende bestemmingsplan Buitengebied laat dit niet toe. Er is afgelopen periode gewerkt aan een bestemmingsplan met beeldkwaliteitplan dat uitvoering geeft aan uw eerder genomen besluit (zie BW16.00222) om medewerking te verlenen. Het voorontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn geen reacties gekomen uit de omgeving. Het bestemmingsplan kan nu als ontwerp in procedure.

**Besluit om**

1. Het bestemmingsplan NL.IMRO.0209.BPPlakstraat5Winsn-vadf gewijzigd vast te stellen;
2. Een wijziging aan te brengen in de regeling m.b.t parkeren, door Art. '5.2.5 Parkeren' te laten vervallen, en in art. 10.1 een regel op te nemen over parkeren.

**Inleiding**

Op 19 april 2016 hebben we besloten (BW16.00222) in beginsel en onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van een woongebouw op het erf van woonboerderij 't Spijker (gemeentelijk monument) aan de Plakstraat 5 te Winssen. Samen met enkele voormalige agrarische opstallen c.q. bijgebouwen vormt de woonboerderij het nog bestaande erf behorend bij het voormalige kasteel 'Huis te Winssen'. In ruil voor de sloop van enkele opstallen mag op basis van het gemeentelijke functieveranderingsbeleid een woongebouw worden teruggebouwd ter plaatse van een te slopen opstal. Twee bestaande kleinere bijgebouwen worden behouden en gerenoveerd. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan hebben als ontwerpplan ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties binnengekomen. Het plan kan nu worden vastgesteld.

**Beoogd effect**

De realisatie van een woongebouw mogelijk te maken ter plaatse van één van de te slopen agrarisch opstallen en de cultuurhistorische waarden te versterken door middel van de realisatie van een compact erf dat landschappelijk is ingepast.

**Argumenten**

*1.1 Het bestemmingsplan voldoet aan de door ons gestelde uitgangspunten:*

a.

Er wordt een nieuw 'woongebouw' (maximaal twee wooneenheden) op het erf gerealiseerd zodat een clustering van bebouwing rondom de bestaande monumentale woonboerderij ontstaat. Nieuwbouw van het woongebouw vindt hierbij plaats op de locatie van een te slopen voormalig agrarisch bijgebouw;

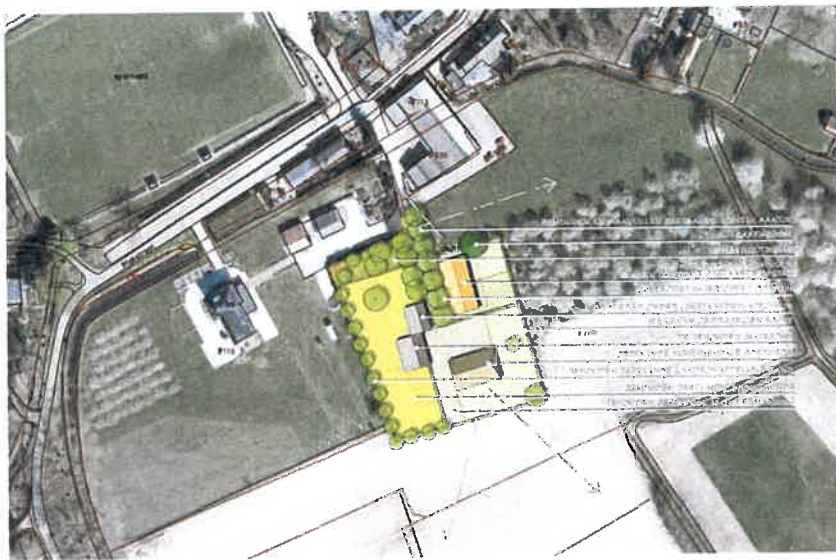
b.

Er moet een beeldkwaliteitplan opgesteld worden met een analyse naar de erfopzet, het bouwvolume, de uitstraling van de bebouwing en de landschappelijke inrichting.

Ad a:

Door de bestaande woonboerderij niet te splitsen blijft de karakteristiek van dit monument beter behouden. Verzoeker realiseert daarom een nieuw woongebouw met twee wooneenheden dat komt te staan op de locatie van een te slopen agrarisch opstal aan de noordoostzijde van het

plangebied. Het slopen van twee grotere opstallen is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd. Twee kleinere kenmerkende bijgebouwen die passen binnen de gewenste compacte erfopzet blijven behouden en worden gerenoveerd.



Ad b:

Het Gelders Genootschap is akkoord met het beeldkwaliteitplan (erfopzet, beeldkwaliteit en inpassing) op 19 december 2017. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan verankerd.

### *1.2 Er is met dit plan sprake van een goede ruimtelijke ordening*

Alle gebruikelijke aspecten zijn nader bekeken en (indien noodzakelijk) onderzocht zoals bodem, geluid, milieuzonering, luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie en leidingen. We concluderen dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van dit plan. Dit is uitvoerig te lezen in de toelichting van het bestemmingsplan (zie bijlage 18002461)

### *1.3 Het plan past binnen ons beleid*

Het realiseren van één woongebouw past binnen ons beleid.

Particuliere woningbouw is gelimiteerd aan maximaal vijf verzoeken/woningen per jaar. Splitsing van woningen en functieverandering telt niet mee in deze lijst omdat er geen □rood□ wordt toegevoegd. Het verzoek past hiermee binnen het beleid voor particuliere verzoeken.

Daarnaast past het verzoek ook in het functieveranderingsbeleid.

Wij hebben op 26 januari 2010 de 'Gemeentelijke uitwerking Notitie functieverandering Buitengebied' vastgesteld.

Binnen dit beleid is het mogelijk gemaakt om onder voorwaarden functieverandering van een (agrarische) bedrijfsfunctie naar wonen in het buitengebied te faciliteren. Belangrijk hierbij is dat er verevening plaatsvindt. Sloop van min. 750 m<sup>2</sup> vormt in vele gevallen de noodzakelijke verevening.

Maar in sommige gevallen is het gewenst in te spelen op de specifieke situatie om daardoor een hogere ruimtelijke kwaliteit te bereiken. De verevening door sloop kan dan aangevuld worden op een andere wijze mits wordt onderbouwd dat dit de beoogde verbetering in ruimtelijke kwaliteit oplevert:

Bij de Plakstraat 5 is hiervan sprake.

In het plangebied wordt ongeveer 524 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bebouwing gesloopt.

Er is voor gekozen om een deel van de schuren niet te slopen, omdat deze na de planontwikkeling ingezet worden als bijgebouwen tbv de woningen. (eerst slopen en dan bij de woningen nieuwe bijgebouwen plaatsen was geen keuze die wij wenselijk achten.)

De monumentale waarde van de bestaande woonboerderij, de cultuurhistorische waarde van deze unieke locatie, de karakteristieke uitstraling van de te behouden schuren, het herstellen van deze waarden en de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing rechtvaardigen een maatwerkoplossing.

Het gaat hier om een unieke locatie voor het nieuwe woongebouw door het clusteren van bebouwing nabij de monumentale woonboerderij 't Spijker (compact erf). Naast sloop wordt gebruik gemaakt van de volgende vereveningsvormen om de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te verbeteren.

- het verkleinen van het bestemmingsvlak/ 'groene' herbestemming;
- het behouden en renoveren van karakteristieke/ monumentale bebouwing;
- landschappelijke inpassing.

#### Kantttekeningen

Nvt

#### Financiën

De kosten worden gedragen door verzoeker, wat geregeld is door middel van een overeenkomst en via de legesverordening.

#### Tijdspad

Na vaststelling wordt het plan en uw besluit nogmaals 6 weken ter inzage gelegd.

#### Duurzaamheid

De invulling zoals nu in het plan opgenomen, beantwoordt aan het criterium goede ruimtelijke ordening

#### Communicatie

Het plan wordt bekendgemaakt via overheid.nl

#### Evaluatie

Nvt

#### Bijlagen

1. Bestemmingsplan Plakstraat 5 at18002461;
2. Verbeelding Plakstraat 5, at18002462;
3. principebesluit, BW16.00222;
4. beeldkwaliteitplan, at18001746;
5. bodemonderzoek, at18000718;
6. watertoets, at18000721;
7. Onderzoek Flora en Fauna, at18001747;
8. te slopen opstallen, at18001744;
9. landschappelijke inpassing, at18001745;

Routingformulier: at18002463

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken  
secretaris

Daphne Bergman  
burgemeester

Aldus vastgesteld in de vergadering van de raad van 13 september 2018.

De griffier,

de voorzitter,