



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 1 juli 2021
Kenmerk	: 18767143/Raad-00648
Portefeuillehouder	: P.L.P.S. Hofman
Onderwerp	: Verklaring van geen bedenkingen voor het verbouwen van een (rijks)monumentale boerderij tot yogacentrum met gastenverblijf aan de Tolstraat 2 in Hummelo.

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. Te verklaren voorlopig geen bedenkingen te hebben tegen de afwijking van het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' voor het realiseren van een yogacentrum (en soortgelijke rustgevende, kunstzinnige en/of creatieve activiteiten) met 22 overnachtingsmogelijkheden aan de Tolstraat 2 in Hummelo;
2. Te bepalen dat de onder a genoemde voorlopige verklaring als een definitieve verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag worden aangemerkt, indien tijdens de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning (en de ontwerpbeschikking) voor het realiseren van een yogacentrum geen zienswijzen naar voren worden gebracht, die betrekking hebben op het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening';
3. Te bepalen dat, indien tijdens de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en ontwerpbeschikking wel zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op het onderdeel 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. De onder a genoemde voorlopige verklaring niet als definitieve verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag worden aangemerkt. Het verzoek om afgifte van de verklaring van geen bedenkingen met de ontvangen zienswijzen zullen dan opnieuw aan uw raad ter beoordeling en besluitvorming moet worden voorgelegd.

Inleiding

Op 23 april 2021 is er een aanvraag voor een (uitgebreide) omgevingsvergunningprocedure ingediend (2021-0883) voor het realiseren van een yogacentrum (en soortgelijke rustgevende, kunstzinnige en/of creatieve activiteiten) met 22 overnachtingsmogelijkheden aan de Tolstraat 2 in Hummelo. Het betreft een rijksmonument, bestaande uit twee gebouwen, die door middel van een half verdiepte en glazen entree met sedumdak verbonden worden met elkander. De huidige dienstwoning blijft één dienstwoning t.b.v. de nieuwe functie. De ruimtelijke onderbouwing van het geheel is als bijlage toegevoegd.

Op 30 maart 2021 heeft ons college in principe besloten om medewerking aan dit initiatief te verlenen met de voorwaarde dat er een gedetailleerd restauratieplan dient te komen voor de (rijks)monumentale bebouwing. Dit is gedaan door middel van een bouwhistorisch verkenning met waardestelling uit te laten voeren, een tekening met principedetails toe te voegen bij de aanvraag en een totaalplan van de architect waarbij de behouden elementen

worden benoemd (voor deze 3 documenten, zie bijlage). De geïntegreerde welstands- en monumentencommissie zal hier voor het daadwerkelijk verlenen van de omgevingsvergunning haar goedkeuring op moeten geven.

Door de initiatiefnemer is, vanwege een kortere proceduretijd en het niet halen van de veegplanronde van afgelopen april 2021, gekozen voor een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure (Wabo) in plaats van een bestemmingsplanherziening met daarna een omgevingsvergunningsaanvraag. Hiervoor is gekozen gezien er meerdere onderdelen (bouwen, sloop, monumenten en ruimtelijke ordening) tegelijkertijd aangevraagd worden en zo in één vergunning afgegeven kan worden.

Om de gevraagde omgevingsvergunning uiteindelijk, na de 6 weken ontwerpfase, te kunnen verlenen is een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) van uw raad nodig, vereist op basis van artikel 2.27 van de Wabo in combinatie met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

In bijgevoegd conceptraadsvoorstel adviseert u de raad voorlopig een vvgb af te geven en daarbij te bepalen dat deze als definitief mag worden aangemerkt als er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen. Als er wel een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunningen worden ingediend dan wordt het desbetreffende plan met zienswijze(n) opnieuw aan uw raad ter beoordeling en besluitvorming voorgelegd.

Afstemming

Er heeft voor de principemedewerking van 30 maart 2021 al afstemming plaatsgevonden binnen de ambtelijke regiekamer BBP en met de portefeuillehouder RO. Beiden zijn akkoord met dit initiatief.

De plannen van de initiatiefnemer zijn al voorgelegd aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en in hoofdlijnen akkoord bevonden door de Monumentencommissie.

Beoogd effect

Door een verklaring van geen bedenkingen van uw raad kan de uitgebreide omgevingsvergunningprocedure een vervolg krijgen (naar de ontwerpfase).

Argumenten

1.1 De ontwikkelingen zijn alleen mogelijk via een herziening bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure.

Binnen het bestemmingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst' is er geen afwijkings- en/of wijzigingsmogelijkheid om deze functieverandering van agrarisch bouwperceel naar yogacentrum mogelijk te maken, doordat er hier 95 m2 aan extra bebouwing komt.

Hierdoor dient er een herziening van het bestemmingsplan of een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure plaats te vinden. Gezien het feit dat de onderdelen ruimtelijke ordening, bouwen, sloop en monumenten van toepassing zijn, is de snelste weg om de plannen met een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure mogelijk te maken.

1.2. Het initiatief is ruimtelijk goed inpasbaar

De beoogde ontwikkeling van een yogacentrum met overnachtingsmogelijkheden is ruimtelijk aanvaardbaar, omdat:

- Er een rijksmonument wordt gerenoveerd en gerestaureerd wat passend is binnen ons regionale functieveranderingsbeleid;
- Dit een aanvulling is op ons huidige recreatieve aanbod. Binnen de gemeentegrenzen zijn er weinig specifieke centra voor rustgevende, kunstzinnige en/of creatieve activiteiten waarbij tevens door de cursisten overnacht kan worden.

De ontwikkeling mag overigens niet als groepsaccommodatie worden gebruikt en alleen in combinatie met de genoemde activiteiten;

- Er stevig wordt ingezet op de biodiversiteit in de landschappelijke inpassing. Dit zal worden verankerd in de voorschriften. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde voor versterking van de aanwezige kernkwaliteiten bij kleinschalige ontwikkelingen in het GO (beschermingsregime GO in de Omgevingsverordening Gelderland). Uiteindelijk zal de provincie Gelderland dit nog toetsen tijdens het wettelijk verplichte vooroverleg;
- Er geen (onaanvaardbare) waarden of omgevingsfactoren worden geschaad met deze ontwikkeling;
- De aangeleverde onderzoeken (bodem, watertoets en ecologie) geen reden geven om de procedure niet te vervolgen;
- Er oog voor detail bij het totaalplan is en de monumentale waarden zijn geïnventariseerd en grotendeels worden behouden bij de bouwtekeningen.

2.1 Hiermee wordt een tijdwinst van enkele maanden behaald.

Als er geen zienswijzen worden ingediend dan kan met dit beslist punt tijdwinst behaald worden van enkele maanden.

3.1 Bij een zienswijze wordt het plan opnieuw voorgelegd aan uw raad.

Als er wel zienswijzen worden ingediend, die betrekking hebben op het onderdeel 'Handel in strijd met regels ruimtelijke ordening', dan moet uw raad het desbetreffende plan, de zienswijze en de gemeentelijke reactie op de zienswijzen beoordelen en zult u een nieuw besluit dienen te nemen of de verklaring van geen bedenkingen in stand blijft.

Kanttekeningen

1. Het bijbouwen bij een functieverandering kan zorgen voor precedentwerking.

Normaliter is er bij een functieverandering in het landelijk gebied sprake van een reductie van het aantal vierkante meters aan bebouwing. In dit geval is er sprake van een toename van 95 m² (de entree). Dit kan zorgen voor precedentwerking.

Er is hier gekozen om modern (de entree) met het historische (monumenten) te combineren. De beoogde entree wordt grotendeels transparant door middel van veel glas en half verdiept gebouwd met een sedumdak, waardoor beide monumentale gebouwen op een moderne manier worden verbonden. Dit wordt op hoofdlijnen akkoord bevonden door de geïntegreerde welstands- en monumentencommissie. Hierdoor beoordelen we dit geval als specifiek. Het behoud/herstel van twee monumentale gebouwen weegt in dit geval dus zwaarder dan de toename van het aantal vierkante meters extra bebouwing (zie ook 'Argumenten', paragraaf 2.1).

Kosten, baten en dekking

Er worden leges in rekening gebracht volgens de legesverordening 2021 (voor de planonderdelen bouwen, sloop, monumenten en afwijken bestemmingsplan uitgebreid).

Door middel van een overeenkomst zal worden vastgelegd dat eventuele planschade (zeer geringe kans overigens) voor rekening van de initiatiefnemer is.

Uitvoering

Het voorstel voor het verkrijgen van een vvgb zal worden voorgelegd in uw raadsvergadering van 1 juli 2021. Vervolgens gaat de ontwerpvergunning (inclusief ontwerpbeschikking en overige bijbehorende stukken) ter inzage voor een periode van 6 weken. Daarna kan de vergunning door ons college worden verleend.

De initiatiefnemer zal op de hoogte worden gehouden van de diverse procedurele stappen door middel van email en/of een brief.

Evaluatie

Niet van toepassing.

Hengelo (Gld), 18 mei 2021

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,
B.J. Drewes M. Besselink

Bijlagen

- Ruimtelijke onderbouwing Tolstraat 2;
- Bouwhistorisch verkenning met waardestelling;
- Bouwtekening principedetails;
- Bouwtekeningen totaal inclusief detaillering, plattegronden en impressies;
- Landschappelijk inpassingsplan Tolstraat 2.