GEMEENTE BEUNINGEN

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling BP Leegstraat 16a Winssen	Raadsvergadering	19 december 2023
Nummer(agenda)	:	Commissie 1	Ruimte
Registratienummer	: bb23.00752	Datum	4 december 2023
Registratiecode	:	Commissie 2	
Auteur	: Tamara Hagelaar	Datum	
Status	: Openbaar	B&W-vergadering	31 oktober 2023
		Portefeuillehouder	S. Versluijs

Samenvatting
De eigenaren van het agrarische bedrijf aan de Leegstraat 16a in Winssen willen het bedrijf beëindigen. Hierbij willen zij graag het agrarische bouwvlak met 750 m2 aan bedrijfsbebouwing inruilen voor een extra woning en de bestaande bedrijfswoning bestemmen als burgerwoning. Het ontwerpplan heeft ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijze ingediend. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan Leegstraat 16a Winssen ongewijzigd vast te stellen.

Besluit om

1. Het bestemmingsplan 'Leegstraat 16a Winssen' met Imro-code NL.IMRO.0209.BPLeegstraat16aWin-vadf ongewijzigd vast te stellen;
2. Omdat met initiatiefnemers een anterieure grondexploitatieovereenkomst is afgesloten geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

De eigenaren van het agrarische bedrijf aan de Leegstraat 16a in Winssen willen het bedrijf beëindigen. Hierbij willen zij graag het agrarische bouwvlak met 750 m2 aan bedrijfsbebouwing inruilen voor een extra woning en de bestaande bedrijfswoning bestemmen als burgerwoning.
Dit plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied. Om de bestemming te wijzigen, het agrarische bouwvlak te verwijderen en een extra woning te realiseren moet het bestemmingsplan worden herzien.

Van 12 juli tot en met 22 augustus 2023 lag het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ontvangen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Beoogd effect

Het toevoegen van één vrijstaande woning op het perceel in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsbebouwing in het kader van het functieveranderingsbeleid en daarmee de landschappelijke kwaliteit van het gebied verbeteren.

Argumenten

1.1. *Het plan past binnen ons functieveranderingsbeleid*
Het agrarische bedrijf ter plaatse wordt beëindigd en er wordt 750 m2 aan agrarische bebouwing gesloopt. In ruil hiervoor mag op grond van het functieveranderingsbeleid op het perceel een extra woning worden gebouwd. Daarbij is in overleg met de gemeentelijke landschapsdeskundige een inpassingsplan opgesteld. Voorliggende bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de bestemming van agrarisch naar wonen, waarbij het agrarische bouwvlak komt te vervallen, de bestaande

bedrijfswoning een burgerwoning wordt en er een bouwvlak wordt opgenomen voor een tweede burgerwoning. De landschappelijke inpassing en de sloop van de bedrijfsbebouwing zijn als voorwaardelijk verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

1.2. *Er bestaan geen ruimtelijke bezwaren tegen realiseren van één extra woning op het perceel*
De stedenbouwkundige, planologische en ruimtelijke aspecten zijn afgewogen en verwoord in het bestemmingsplan. Uit dit ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wel zijn er enkele aandachtspunten bij de vergunningverlening, uitvoering van het plan en de sloop van de bedrijfsbebouwing.

Archeologische waarden
Gezien de archeologische verwachting is door een archeologisch deskundige geadviseerd om in het bestemmingsplan een waarde archeologie op te nemen dan wel een archeologisch vervolgonderzoek in de vorm van een proefsleuvenonderzoek uit te voeren bij graafwerkzaamheden dieper dan het huidige maaiveld (vanaf 0 cm -Mv). In dit bestemmingsplan koos initiatiefnemer ervoor om de bestaande dubbelbestemming te handhaven. Dit laat onverlet dat er voorafgaand aan de verlening van een omgevingsvergunning voor het bouwen vervolgonderzoek zal moeten plaatsvinden en eventueel opgravingen moeten plaatsvinden indien nodig. Eerder kan de omgevingsvergunning voor het bouwen niet worden verleend.

Asbestonderzoek
Bij de sloop van de aanwezige bebouwing moet rekening gehouden worden met de aanwezigheid van asbesthoudende dakbedekking. Hiervoor dient voorafgaand aan de sloop een asbestinventarisatie te worden uitgevoerd, waarna de asbesthoudende materialen conform de geldende richtlijnen verwijderd dienen te worden.

Bomeneffectanalyse
Langs de Leegstraat, ter hoogte van nummer 16a staat een waardevolle bomenrij. Gemeentelijk uitgangspunt is dat de waardevolle bomen in de berm behouden blijven. De positionering van de inrit naar de nieuwe woning is afgestemd op en de technische uitwerking daarvan zal afgestemd worden op de aanwezigheid van deze bomen, waarbij boomschade zal worden voorkomen c.q. geminimaliseerd. Bij het naleven van de randvoorwaarden en adviezen uit de boomeffectanalyse zullen de werkzaamheden geen negatieve gevolgen hebben voor de waardevolle zomereiken.

1.3 Er zijn geen opmerkingen ontvangen uit het vooroverleg en de omgevingsdialoog
Het concept van dit plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan provincie en waterschap. Beide overlegpartners hebben geen opmerkingen geuit.

In het kader van de omgevingsdialoog is door de initiatiefnemer met de bewoners van Leegstraat 35, 37, 18 en 16 gesproken en hij heeft hen geïnformeerd over de bestemmingswijziging en de te realiseren bouwkavel. Deze omwonenden gaven aan geen bezwaar te hebben tegen de plannen.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan
Van 12 juli tot en met 22 augustus 2023 lag het ontwerpbestemmingsplan voor een ieder ter inzage. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

2 Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar
Met de initiatiefnemers is overeenstemming bereikt over de inhoud van de anterieure overeenkomst. Hiermee zijn de financiële voorwaarden vervult waardoor het plan economisch uitvoerbaar is. Zo betaalt de initiatiefnemer leges als vergoeding van de door de gemeente gemaakte plankosten voor deze ontwikkeling en wordt eventuele planschade verhaald op de initiatiefnemer.

Kanttekeningen
n.v.t.

Financiën
In een anterieure overeenkomst zijn naast afspraken over landschappelijke inpassing en sloop van bebouwing, ook afspraken gemaakt over verhaal van de procedurekosten en verhaal van eventuele planschade. Hiermee is de economische haalbaarheid van het plan gewaarborgd.

Tijdspad
Na besluitvorming zal het besluit en het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd worden. Na deze periode zal het bestemmingsplan in werking treden en kunnen de vergunningen verleend worden voor de uitvoering van het plan.

Duurzaamheid
Behoud van het landschappelijke karakter door zorgvuldig om te gaan met het verwijderen en toevoegen van bebouwing.

Communicatie
Bekendmaking van de ter inzage legging van dit besluit en bestemmingsplan wordt geplaatst in het Gemeenteblad en op ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie
n.v.t.

Bijlagen
1. Toelichting en regels BP Leegstraat 16a Winssen (at23001766)
2. Bijlage toelichting – 1 Bodemonderzoek (at23001074)
3. Bijlage toelichting – 2 Akoestisch onderzoek (at23001075)
4. Bijlage toelichting – 3 Stikstofonderzoek (at23001076)
5. Bijlage toelichting – 4 Aeriusberekening aanlegfase (at23001077)
6. Bijlage toelichting – 5 Aeriusberekening gebruiksfase (at23001078)
7. Bijlage toelichting – 6 Boomeffectanalyse (at23001079)
8. Bijlage toelichting – 7 Verkennend archeologisch onderzoek (at23001080)
9. Bijlage regels - 1 Staat van bedrijfsactiviteiten (at23001081)
10. Bijlage regels - 2 Te slopen (agrarische) bedrijfsbebouwing (at23001082)
11. Bijlage regels - 3 Landschappelijke inpassing (at23001083)
12. Verbeelding BP Leegstraat 16a Winssen (at23001767)

Burgemeester en wethouders,

Dyanne Kocken
secretaris

Daphne Bergman
burgemeester

Besluit d.d.

Esther Jonkman

Daphne Bergman

griffier	voorzitter