

Aan burgemeester en wethouders van Westervoort
Dorpsplein 1

[REDACTED]

[REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED]@1stroom.nl



datum: 24 september 2025
zaaknummer: Z2025-00001171

Geachte college,

Allereerst wil ik reageren op uw brief van 11-8-2025 en zaaknummer Z2025-00000942 wat ingaat op het conceptverzoek woningsplitsing [REDACTED] te [REDACTED]

In het deel wat ingaat op een buitenplanse afwijking geeft u aan dat de splitsing betrekking heeft op het afsplitsen van een "aanbouw". Deze constatering is niet juist. De B&B bevindt zich in het centrum van de voormalige boerderij De Grote Byvanck en was de hoofdingang van de boerderij. Eenmaal binnen door de openslaande deuren van de hoofdingang ging men linksaf naar de schuur met melkvee en paarden, rechtdoor naar de weilanden en rechtsaf naar de woning.

Ik nodig u hierbij uit om langs te komen zodat u het zelf kan zien. Zie ook de foto van de bouwtekening uit 1932 van de boerderij, foto van de voorzijde van de boerderij (links schuur, midden hoofdentree en rechts woning) en foto van de voormalige hoofdingang nu entree van de B&B. Deze foto's zijn toegevoegd als bijlagen.

Naar aanleiding van het definitieve verzoek (gedaan op 20-8-2025) om functiewijziging van de B&B en afsplitsing van het adres [REDACTED] te [REDACTED] mogelijk te maken heeft [REDACTED] namens de [REDACTED] om aanvullende informatie gevraagd.

Dit is vastgelegd in de brief van de [REDACTED] met datum 11-9-2025 met zaaknummer: Z2025-00001171

De aanvullende informatie betreft een bouwkundige plattegrondtekening van de nieuwe situatie (zie bijlagen) en een motivering waaruit blijkt dat het verzoek verder voldoet aan een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan locaties (ETFAL). In de motivering moet voor de beoordeling minimaal worden aangeleverd:

- Aanleiding
- Projectgebied
- Huidige planologische regels en situatie
- Toekomstige planologische regels en situatie
- Procedure
- Gemeentelijk beleid
- Omschrijving van de doelgroep (wonen)
- Een archeologische en cultuurhistorie
- Een schaduwstudie

- Onderzoek naar stikstof (eventueel aantonen met een Aeriusberekening
- Natuur / Ecologie
- Een participatieverslag (hoe is omgegaan met participatie)

Aanleiding

Na 15 jaar de B & B met veel plezier te hebben gedaan zijn mijn vrouw en ik (71 en 72 jaar) toe aan pensioen. De meubilering van de B & B is aan vervanging toe. Deze investeringen gaan wij niet meer doen. Wij wonen nog met veel plezier in het huis en willen hier blijven wonen.

Wij willen de B & B verkopen. Niet als B & B omdat we dan nog druk zijn met het wegwijzen van gasten die de entree niet kunnen vinden. Eigenaren van een B&B dienen bij / naast de B&B te wonen. Verhuren willen we ook niet omdat we van de zorg voor gebouw en tuin af willen.

Verkoop van de B & B ruimte aan mensen die hier willen wonen heeft onze voorkeur.

Mijn vrouw en ik kochten in 2006 voormalige boerderij “De Grote Byvanck” gebouwd in 1932 en ontworpen door [REDACTED] (1899-1973) , architect van de gemeente Angerlo-Westervoort.

De Grote Byvanck is gebouwd als een ensemble van drie volumes/functies; de grote schuur voor het melkvee en paarden, de hoofdentree met bergruimte en de woning. (zie foto van de bouwtekening boerderij 1932) Wij vinden het logisch als het middelste volume afgesplitst wordt, een nieuwe eigenaar krijgt en een woonfunctie krijgt waardoor de woningvoorraad met een woning vergroot wordt. Zo helpen we de woning schaarste met een woning te verminderen.

Projectgebied

Het projectgebied bevindt zich achter appartementengebouw Klapstraat 172A t/m 172K en achter de huidige entreegevel van de Bed & Breakfast [REDACTED] Zie de kadastrale kaarten van de huidige situatie en de nieuwe situatie als bijlagen toegevoegd. Het kadastrale adres is [REDACTED] B 1392.

Het omgevingsplan

Volgens het omgevingsplan bevinden zich op deze locatie de hoofdfunctie “wonen” en de functieaanduiding “Bed & Breakfast” De woning heeft de aanduiding vrijstaand. Volgens de ambtenaar van de gemeente schrijft de aanduiding Bed & Breakfast voor dat de bebouwing met deze functieaanduiding uitsluitend gebruikt mag worden voor het verstrekken van logies met ontbijt. Permanente bewoning is volgens de ambtenaar hiermee uitgesloten.

Omgevingsvergunning buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

In dit kader dient het volledige pand Klapstraat 172 beschouwd te worden (huis, hoofdentree met bergruimte en schuur) waarbij het middelste volume wat oorspronkelijk de hoofdentree van de boerderij was afgesplitst kan worden als zelfstandige wooneenheid.

De procedure kan, omdat naar mijn mening wel voldaan wordt aan de randvoorwaarden van de beleidsnotitie woningsplitsing, vervolgd worden door het plan te toetsen aan de uitwerkingsvoorwaarden.

Het gemeentelijk beleid

(zie de beleidsnotitie woningsplitsing van de [REDACTED] van 3-2-2020 hoofdstuk 2.1)

De laatste jaren komen er steeds meer verzoeken van inwoners die hun woning willen splitsen in twee of meerdere afzonderlijke wooneenheden. Daarnaast zijn meerdere grote woningen binnen de gemeente die vanwege hun omvang en waarde niet allemaal passend zijn bij de (toekomstige) woningbehoefte en doordoor onbereikbaar voor een grote groep woningzoekenden. Het splitsen van een bestaande woning kan hiervoor een oplossing bieden. Momenteel zijn er geen mogelijkheden voor woningsplitsing opgenomen in de geldende bestemmingsplannen.

Het doel van de beleidsregels voor woningsplitsing is het vormen van een afwegingskader waarin is vastgelegd hoe er binnen de [REDACTED] omgegaan wordt met individuele verzoeken voor woningsplitsing. Zodoende kan er een heldere en eenduidige eerste beoordeling van deze initiatieven op hoofdlijnen plaatsvinden.

Met het opstellen van het afwegingskader voor woningsplitsing wil de gemeente zorgdragen voor de realisatie van de functioneel en ruimtelijk meest gewenste ontwikkeling. Hierbij staan het in stand houden van bestaande woningen, de betaalbaarheid van de woonlasten en het daarmee beter aan laten sluiten van de woning bij de actuele woonbehoefte centraal.

Klapstraat 172 heeft een gebruiksoppervlak van 500 m² en is daarmee ca. 4 tot 5 keer zo groot als een gemiddelde woning. Ook wat de waarde betreft is de woning voor velen onbereikbaar. Door te splitsen passen de delen beter bij de toekomstige woningbehoefte. [REDACTED] heeft vorig jaar bij voormalige boerderij “de Langemaat” ook de voormalige woning wat géén woonbestemming had een woonbestemming gegeven.

Planbeschrijving

De huidige Bed & Breakfast heeft een buitenwerks oppervlak van 185 m² en een gebruiksoppervlak van 160 m². De plafondhoogte is overal 262 cm.

Het perceel grenst aan de achterzijde aan een brandgang of pad voor de woningen aan de Gemeint. In de omgeving van het plangebied zijn alleen maar woningen aanwezig.

In de toekomstige situatie blijft het gebouw onveranderd. In de koopovereenkomst zal opgenomen worden dat het platte dak van het pand ongewijzigd dient te blijven. Dit om uitzicht vanuit de ramen van het appartementengebouw te waarborgen. (wens van de VVE van het appartementengebouw)

Het perceel wat voor afsplitsing in aanmerking komt is groot 636 m². Nu nog onderdeel van het perceel kadastraal nr. Westervoort B 1392

Aan de Klapstraat zal het pand/perceel bereikbaar zijn volgens in de koopactie op te nemen “recht van overpad”

Doelgroep.

Verkoop van de B&B ruimte aan mensen die hier willen wonen heeft onze voorkeur. We kunnen het verkopen aan mensen die graag gelijkvloers willen wonen en houden van een royale tuin. Dit kan een koper zijn met partner of gezin. Waarschijnlijk zal er dan intern verbouwd gaan worden.

Onze voorkeur gaat uit naar een woongroep van 4 alleenstaande mensen van middelbare leeftijd of senioren die naadloos passen in de huidige inrichting van de B&B. Ieder heeft een eigen royale kamer met badkamer en suite, openslaande deuren naar een eigen terras en gezamenlijk een woonkeuken / lounge ruimte in de ontbijtruimte. We hebben al contact met een woongroep die serieus belangstelling heeft. Het ontbreekt alleen nog aan een eigen huisnummer.

Archeologie van Klapstraat 172

Boerderij De Grote Byvanck aan de [REDACTED] in [REDACTED] is een relatief modern gebouw, daterend uit omstreeks 1930. Het wordt beschreven als een samengesteld pand met een vrijstaand woonhuis en schuur, en is aangemerkt als een karakteristiek pand in de gemeentelijke lijst van Westervoort uit 2013. Er zijn geen directe archeologische opgravingen of significante vondsten bekend op dit specifieke perceel, mogelijk omdat de bouw in de 20e eeuw plaatsvond en het terrein niet is onderzocht in het kader van recente ontwikkelingen.

De Historie van Boerderij “De Grote Byvanck” aan de [REDACTED]

[REDACTED] van de [REDACTED] heeft in 2006 op verzoek van mijn vrouw en ik de geschiedenis van De Grote Byvanck op papier gezet.

De oudste gegevens van een van de grotere hofsteden in Westervoort dateren van 09-07-1650 toen [REDACTED] deze bouwhof kocht met de boerderij, hof, schuur, berg, 3 bongerden, visserijen, bouw en weilanden groot 27 morgen.

De Grote Byvanck gelegen aan de Byvancksestraat heeft vele eigenaren gekend waaronder familie [REDACTED] en familie [REDACTED]. De laatste familie die boerde was familie van [REDACTED].

In 1932 is de Grote Byvanck gelijktijdig met boerderij de Langemaat afgebrand. Het rieten dak van de ene boerderij vatte vlam en door vliegias ging de andere boerderij mee.

Na de brand heeft [REDACTED] (1899-1973) (bouwkundige / architect van gemeente Angerlo-Westervoort) de huidige boerderij ontworpen. Hierbij heeft hij gekozen voor een rationalistische variant op de traditionele Gelderse boerderijstijl met kenmerken van de langgevelboerderij of hallenboerderij die veel voorkomen in de Gelderse vallei en de Liemerse regio. Deze stijl is geworteld in de 19^e-eeuwse agrarische architectuur van Oost-Nederland met een eenvoudige, functionele opbouw; een langwerpige landbouwschuur met een hoog zadeldak, baksteen muren en een indeling die woonhuis en stal scheidt.

[REDACTED] moest nadat hij zijn dienstplicht in Indië had vervuld en terug was gekeerd met tegenzin het boerenbedrijf van zijn vader overnemen. Hier kwam in de praktijk weinig van terecht. Bij de overname door familie [REDACTED] op 01-04-1979 werd het huis van de slecht onderhouden Grote Byvanck eerst bewoonbaar gemaakt.

Ik vermoed dat de schuur en de bergruimte minimaal tot niet zijn aangepakt door [REDACTED] omdat zij geen functie kregen.

Op 01-12-1988 kocht dierenarts [REDACTED] De Grote Byvanck. De hoofdingang en bergruimte werd door architect [REDACTED] in opdracht van [REDACTED] ingericht als dierenarts praktijkruimte.

In een klein deel van de Schuur rechts achterin werd een röntgenkamer voor paarden gemaakt en wat hondenhokken voor overnachtende honden. 90% van de schuur bleef leeg en functieloos.

Op 22-11-2006 kwam "De Grote Byvanck" in het bezit van [REDACTED] en [REDACTED]. De grote schuur waar het mij ([REDACTED]) vooral om te doen was verkeerde in erbarmelijke staat. Het dak lekte er zaten scheuren in sommige geveldelen, de stalen stalramen roesten, glasbreuk was overal aanwezig, de houten deuren waren rot en de goten en regenpijpen hingen erbij. De Schuur had geen functie en investeringen bleven daardoor uit. Het was de hoogste tijd de schuur weer een functie te geven.

Het ontwikkelen en ontwerpen van het appartementengebouw in de grote schuur was voor mij een feest. Met respect voor het ontwerp van [REDACTED] heb ik de voetafdruk van de schuur ongewijzigd gelaten en de gevels en dak minimaal veranderd. In de voorgevel van de schuur zijn twee kleine ramen toegevoegd. Je ziet niet welke ramen dit zijn. Alleen ik weet welke het zijn. Het feit dat er heel weinig verhuizingen zijn in de schuur geeft wel aan dat de bewoners het naar hun zin hebben. Het appartementengebouw is in feite de eerste woningsplitsing van De Grote Byvanck.

De dierenarts praktijkruimte was low budget gemaakt met gasbeton wanden en systeemplafonds. De oude stalen stalramen met enkel glas zaten nog in de gevels en roesten. Deze inrichting was niet geschikt voor een Bed & Breakfast met een hoge bouwkundige kwaliteit. Alles is er met hulp van familie eruit gesloopt inclusief stalramen. Een aannemer heeft naar mijn ontwerp een prachtige B & B gemaakt met 4 ruime kamers en badkamers en suite en een royale ontvangst / ontbijtruimte. De geluidsisolatie tussen alle onderlinge ruimten is heel hoog. Gasten mogen elkaar niet horen is mijn stelling. Ook hier is met respect voor het ontwerp van [REDACTED] de voetafdruk ongewijzigd gelaten en zijn alleen in de achtergevel aanpassingen gedaan. De roestende stalen ramen zijn vervangen door geïsoleerde aluminium kozijnen met ranke kozijnprofielen om het uiterlijk van de oude stalen ramen te benaderen. Gevels en dak zijn goed geïsoleerd en in alle ramen en deuren zit HR++ glas op de entree gevel na.

De Grote Byvanck is een parel aan de Klapstraat. Het is een baken in de bocht van Klapstraat en Hoge eind. Voor het behoud van gebouwen is het belangrijk dat zij een functie hebben en houden zodat er blijvend geïnvesteerd wordt. Zo ook voor de voormalige hoofdingang en bergruimte van de boerderij. De Grote Byvanck is / wordt dan volledig een woongebouw.

Parkeren

De parkeernorm voor woningen met een groter gebruiksoppervlak dan 135 m² is 2,2
Voor studio's met een gebruiksoppervlak kleiner dan 40 m² is de parkeernorm 0,7 x 4 = 2,8
Voor de nieuwe bewoners zijn 4 parkeerplaatsen beschikbaar. Zie situatie tekening.

Schaduwstudie

Het gebouw van de B&B blijft bij verkoop ongewijzigd. De huidige schaduwwerking van gebouw B&B geeft alleen schaduw in de tuin van de B&B in de ochtend. In de loop van de middag komt ook de achtergevel van de B&B in de zon te liggen. Het gebouw B&B geeft geen schaduwwerking op andere gebouwen of percelen.

Onderzoek naar stikstof

Op basis van standaard emissiefactoren in AERIUS (versie 2024, beheerd door het RIVM)
Emissies B&B:

- Verkeer: Hogere intensiteit door gasten (bijv. 10-20 extra ritten/dag, afhankelijk van bezetting). Dit verhoogt NO_x -emissies (uit uitlaatgassen)
- Ammoniak (NH₃) Laag, B&B's hebben vaak emissies vergelijkbaar met een groot huishouden.
- Totaal: Afhankelijk van de omvang, maar vaak 0,5-2 mol N/ha/jaar

Emissies woning:

- Verkeer: Lager (standaard 4-6 ritten/dag voor 1-2 bewoners). NO_x-emissie ca. 0,02-0,05 kg/jaar per auto
- Ammoniak: Zeer laag (0,01-0,05 kg NH₃/jaar per woning, vooral uit huishoudelijk afval of verwarming).
- Totaal: Voor een enkele woning is de depositiebijdrage vaak <0,005 mol N/ha/jaar, wat onder de drempel van 0,00 mol valt (geen significante toename).

De omschakeling van B&B naar woning leidt waarschijnlijk tot een afname of neutrale verandering in stikstofdepositie. Dit komt doordat:

- Minder verkeersbewegingen (geen gastenverkeer)
- Geen toename in ammoniak
- Wonen heeft inherent lagere emissies dan recreatief gebruik.

Natuur / Ecologie

De verandering in gebruik van B&B De Grote Byvanck aan de [REDACTED] in [REDACTED] naar woonfunctie in hetzelfde gebouw heeft waarschijnlijk geen noemenswaardige gevolgen voor de flora en fauna in de omgeving.

De aanvraag voor een omgevingsvergunning, ingediend op 20 augustus 2025 onder zaaknummer Z2025-00001171, betreft voornamelijk het splitsen van de bestaande woning zonder structurele wijzigingen aan het gebouw of de omliggende grond. Dit is een administratieve aanpassing binnen de bestaande bebouwing, een karakteristiek pand uit ca. 1930 dat al een boerderij-achtige opzet heeft met tuin en groenvoorziening. Er worden geen bouwwerkzaamheden, sloop of aanleg van nieuwe oppervlakken beschreven, wat typische triggers zijn voor mogelijke verstoring van lokale ecosystemen.

In de officiële bekendmakingen (zoals het [REDACTED] van 28 augustus 2025) en gerelateerde documenten wordt geen milieueffectrapportage (MER), ecologisch onderzoek of specifieke beoordeling van impacts op flora en fauna vermeld. Dit suggereert dat de gemeente geen significante risico's ziet, conform de Nederlandse omgevingswetgeving waarbij dergelijke veranderingen alleen een diepgaande natuurtoets vereisen bij potentieel schadelijke activiteiten (bijv. in beschermde gebieden of bij habitatverstoring). Westervoort ligt in een semi-stedelijk gebied nabij de IJssel, maar de locatie aan de Klapstraat 172 is niet

in een Natura 2000-gebied of ander beschermd natuurreserveaat, en de verandering blijft beperkt tot intern gebruik.

Mogelijke indirecte effecten, zoals een lichte toename in bewoners versus gasten, zouden hoogstens leiden tot minimale veranderingen in tuinonderhoud of afval, maar dit is verwaarloosbaar voor bredere biodiversiteit. De omliggende natuur (bijv. nabije waarden of bossen) blijft onaangetast.

Participatie verslag

Op 15 september 2025 heb ik de voorzitter van [REDACTED] gesproken. In dit gesprek heb ik onze plannen met betrekking tot de B&B gedeeld en alle bewoners van het appartementengebouw uitgenodigd in de B&B om ook kennis te nemen van onze plannen met de B&B.

Op 16 september 2025 is afgesproken om op 19 september de bijeenkomst te houden in de ontbijtruimte van de B&B. Tevens is een lijst met vragen en bezorgdheden van de burens toegevoegd.

Op 19 september 2025 heeft de bijeenkomst plaatsgevonden waarbij mijn vrouw en ik onze plannen hebben uiteengezet en zijn daarna alle bezorgdheden en vragen van de burens besproken.

In totaal waren 7 bewoners van het appartementengebouw aanwezig.

Hieronder de bezorgdheden en vragen van de burens + de *schuin geschreven* antwoorden daarop:

- Het recht van overpad voor de appartementen van 172A t/m K van de [REDACTED] [REDACTED] moet zonder meer gehandhaafd blijven.
Alle erfdienstbaarheden blijven van kracht en staan in de akte van splitsing in appartementsrechten.
- Het volume en de hoogte van het B&B gebouw mag niet veranderen.
Bij verkoop zal in de overeenkomst opgenomen worden dat het platte dak ongewijzigd moet blijven met kettingbeding. Voor uitbreidingen de tuin in zullen vergunningen aangevraagd moeten worden.
- De plek, waar de dakpannen liggen, wordt meeverkocht? Onze dakpannen moeten tzt verplaatst worden naar de containerberging van de V.v.E.
De dakpannen liggen op de zolder van de woning en kunnen op verzoek naar de containerberging toe.
- Wij willen geen bestemming voor het gesplitste panddeel van 172, dat extra aanloop met zich meebrengt. Een woongemeenschap kan extra aanloop en parkeeroverlast met zich mee brengen.
Wij verkopen alleen aan nette mensen van middelbare leeftijd of ouder (geen studenten of jongeren) De 4 parkeerplaatsen zijn ruim voldoende voor een echtpaar met of zonder kinderen of een woongroep van 4 personen.
- Het braakliggend terrein naast 172C moet vrij gemaakt worden van ongedierte en onderhouden blijven en mag niet bebouwd worden.

Bij navraag blijkt er geen sprake te zijn van ongedierte. Wel kruipt "braam" door de coniferen op de erfgrans. Ik zal ervoor zorgen dat de "braam" voldoende teruggesnoeid wordt. Voor uitbreidingen de tuin in zie het antwoord op de tweede vraag.

- Van de eventueel komende verkoop van een splitsingsdeel van de Klapstraat 172 worden wij op de hoogte gehouden.

Ja. Wij houden jullie op de hoogte.

- De splitsing van nr 172 heeft geen gevolgen voor de huisnummering van de klapstraat 172 a t/m k.

Het zal waarschijnlijk 172L worden. De gemeente gaat hierover.

- Geen extra overlast van blaffende honden.

Wij gaan honden niet verbieden.

- De splitsing aanvraag en komende overeenkomsten worden gedeeld met de [REDACTED]

Ja, wij houden jullie op de hoogte.

- Dit wensen-en eisendocument gaat deel uitmaken van het dossier en van de beschikking op de splitsing van de [REDACTED]

Ja, komt in participatieverslag. Dit gaat naar de gemeente en naar [REDACTED]

- Tijdens de bijeenkomst is ook dit punt aan de orde geweest; De appartementen zijn niet aangesloten op de Delta glasvezelkabels omdat de V.v.E. niet akkoord ging met de voorwaarden die mijn vrouw en ik twee jaar terug stelden.

Nu is afgesproken dat de Delta aansluitingen zonder voorwaarden van ons aangebracht kunnen worden als de kabels en leidingen voor de extra meterkast aangelegd worden.