


## B en W-voorstel

**portefeuillehouder**  
R. Haverkamp

**begrotingsprogramma**  
3 Gebiedsontwikkeling

**draagt bij aan Global Goal(s)**  
 11 Duurzame steden en gemeenschappen

**b en w-vergadering**

**agendapunt**

**bijlage(n)**

**rol raad**

Ter kennisneming

**onderwerp**

Wijziging bestemmingsplan Zutphensestraatweg 3 Velp

### INHOUD VOORSTEL

Besluiten om:

- in principe mee te werken aan een wijziging van de agrarische bestemming naar een bestemming die een kantoorfunctie en woonfunctie mogelijk maakt aan de Zutphensestraatweg 3 in Velp;
- bijgevoegde intentieovereenkomst en planschadeverhaalovereenkomst te sluiten met daarin de voorwaarden voor medewerking aan een bestemmingsplanwijziging.

#### 1 Wat is de aanleiding?

Aan de Zutphensestraatweg 3 in Velp staat een voormalig agrarisch bedrijfscomplex. Het voorheen gevestigde agrarisch bedrijf is al enige tijd geleden verplaatst naar een andere buiten de gemeente gelegen locatie. Behalve de voormalige monumentale boerderij zijn alle agrarische gebouwen reeds afgebroken. De locatie en de boerderij maken onderdeel uit van Landgoed Biljoen, waarvan het Geldersch Landschap en Kasteelen (GLK) eigenaar is. GLK is al enige tijd op zoek naar een nieuwe functie en structurele economische drager van de boerderij als onderdeel van Landgoed Biljoen. Het GLK heeft deze nu gevonden in de vorm van een kantoorfunctie voor een bedrijf uit Ellecom dat een bijzonder gelegen locatie en een kantoorpand met monumentale status zoekt. Daarnaast wil het GLK graag de mogelijkheid hebben om in de toekomst, als de kantoorfunctie stopt, de kantoorfunctie om te zetten in een woonfunctie. Het is de wens om bij de boerderij een bijgebouw te realiseren. Zowel de kantoorfunctie als het gebruik als burgerwoning past niet binnen het bestemmingsplan. Het verzoek om bestemmingsplanwijziging is opgenomen als bijlage 1.

#### 2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Het bestaande beleid c.q. kader wordt gevormd door de Wet ruimtelijke ordening, het collegebesluit van 2 mei 2016, het bestemmingsplan Landelijk gebied (2009) en de Omgevingsvisie Buitengebied (2019).

Uw college heeft op 2 mei 2016 besloten dat de gebouwen die reeds zijn afgebroken ingezet mogen worden voor een bestemmingsplanwijziging. Daarmee kan voldaan worden aan de voorwaarden van verplichte sloop van gebouwen zoals nader in de omgevingsvisie Buitengebied voor functieveranderingen is omschreven.

In de Omgevingsvisie Buitengebied staan de voorwaarden voor een functieverandering van een agrarische functie naar een niet-agrarische functie omschreven. Er wordt gekeken naar de voorwaarden voor sloop/nieuwbouw en landschappelijke inpassing en naar de passendheid van de functie.

Voor functieveranderingen geldt dat minimaal 50% van de bebouwing moet worden afgebroken en maximaal 50% van de oorspronkelijke legale bebouwing mag worden behouden of na volledige sloop in de vorm van nieuwbouw mag worden teruggebouwd. Het verzoek van GLK voldoet hieraan omdat sprake is van volledige sloop en nieuwbouw van 150 m<sup>2</sup> bijgebouw. Daarmee verdwijnt circa 96% van de oorspronkelijke bebouwing.

De beoogde kantoorfunctie is geen aan het buitengebied gebonden bedrijvigheid en past daarom in principe niet binnen het beleid voor functieveranderingen. In de omgevingsvisie staat dat hiervan kan worden afgeweken in unieke gevallen en indien er bovenproportioneel verevend wordt ten gunste van de gebiedskwaliteiten zoals het landschap, natuur of cultuurhistorie. In dit geval kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een unieke situatie en dat er sprake is van een bovenproportionele verevening. Het betreft een kleinschalige kantoorfunctie in de monumentale boerderij en de kleinschaligheid wordt geborgd door de beperking in bouw- en gebruiksmogelijkheden in het bestemmingsplan. Verder is er 3700 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing (= alle bedrijfsbebouwing) afgebroken en hiervoor komt alleen een bijgebouw van maximaal 150 m<sup>2</sup> terug. Van de mogelijkheid om meer terug te bouwen met een maximum van 50% van de oorspronkelijke bebouwing, wordt afgezien. De vrijkomende gronden worden ingezet en behouden voor landbouwkundig gebruik, passend in het landschap. Daarmee wordt geconcludeerd dat er een meer dan bovenproportionele verevening plaatsvindt en de gebiedskwaliteiten, met name het landschap, worden verbeterd.

Geconcludeerd kan worden dat het verzoek om bestemmingsplanwijziging voldoet aan het ruimtelijk beleid. Verder is het verzoek getoetst aan overig beleid en wet- en regelgeving en daaruit zijn geen belemmeringen voortgekomen. Een en ander zoals nader omschreven in de intentieovereenkomst (bijlage 2).

### **3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?**

Een herbestemming en structurele functie van het voormalige erf en de boerderij waardoor het gemeentelijk monument en het landschap in stand kan worden gehouden en verbeterd en de nieuwe functie een bijdrage kan leveren als economische drager voor de instandhouding van Landgoed Biljoen.

### **4 Wat gaan wij ervoor doen?**

Medewerking verlenen aan een bestemmingsplanwijziging voor een kantoorfunctie en woonfunctie (niet gelijktijdig) en de bouw van een bijgebouw. Hiervoor sluiten wij met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst waarin de voorwaarden staan voor medewerking aan een bestemmingsplanwijziging. Als voldaan is aan de voorwaarden in deze overeenkomst zullen wij een ontwerpbestemmingsplan opstellen en deze in procedure brengen.

### **5 Wat zijn de financiële consequenties?**

Voor de bestemmingsplanprocedure worden leges geheven. Behalve de reguliere ambtelijk inzet zijn er geen kosten aan het voorstel verbonden. Het risico op planschade wordt gedekt door het sluiten van een planschadeverhaalsovereenkomst (bijlage 3).

### **6 Wat zijn de risico's?**

Het kan zijn dat uit nader onderzoek ten behoeve van de ruimtelijke onderbouw van het bestemmingsplan, blijkt dat het plan niet of alleen in een aangepaste vorm kan doorgaan.

### **7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?**

Het initiatief voor een bestemmingsplanwijziging past in beginsel binnen het vigerende beleid en wetgeving. Uit de procedure van het bestemmingsplan moet blijken wat het draagvlak vanuit de omgeving is.

### **8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?**

Het besluit op dit voorstel zal worden gecommuniceerd met de initiatiefnemer. Indien het college instemt met het voorstel zal bijgevoegde intentieovereenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst aan de initiatiefnemer worden verstuurd. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de omgeving te betrekken bij het voornemen van de bestemmingsplanwijziging. Indien de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart zal dit via de gebruikelijke communicatiekanalen kenbaar worden gemaakt.

### **9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?**

-

De Steeg,