GEMEENTE LANDERD

Nummer: 9
Registratienummer: 2015/

Ingekomen van	:	De heer T.H.M. Ruijs, Schaijkseweg 3, 5411 RL, Zeeland
Datum	:	25 april 2015
Onderwerp	:	Verzoek om wijziging bestemmingsplan ten behoeve van de splitsing van een boerderij aan de Schaijkseweg 3 te Zeeland.
Afdeling	:	Ruimte, Ton Reijnen
Openbaar	:	ja
Publieksrechtelijke beperking		nee
Behandeling OR		nee
Behandeling Voorbereidende Vergadering		nee
Behandeling raadsvergadering		nee

Rapport:

Advies:

1. Instemmen met de voorgenomen splitsing van de woonboerderij van de heer T.H.M. Ruijs op het perceel Schaijkseweg 3 in Zeeland;
2. Besluiten om het ontwerp wijzigingsplan met bijlagen (bijlage 2) en het ontwerpbesluit voor het vaststellen van een hogere grenswaarde (bijlage 3) gedurende zes weken in ontwerp ter inzage te leggen;
3. De initiatiefnemer en zijn adviseur door middel van de brief in bijlage 4 bij dit advies van uw besluit op de hoogte stellen.

Inleiding
Op 16 december 2014 heeft uw college besloten om in principe medewerking te verlenen aan 26 woningbouwinitiatieven (bijlage 1). Eén van die verzoeken betrof het plan voor de splitsing van een woonboerderij aan de Schaijkseweg 3 in Zeeland.

De regels van het bestemmingsplan Buitengebied geven uw college de bevoegdheid om het bestemmingsplan te wijzigen, om zo de splitsing mogelijk te maken. Op 25 april 2015 hebben wij van de initiatiefnemer een concept wijzigingsplan ontvangen. De stukken zijn door ons beoordeeld en wij hebben het wijzigingsplan voor wettelijk vooroverleg toegestuurd aan de provincie en het Waterschap.

Uit het wettelijk vooroverleg zijn geen belemmeringen naar voren gekomen. Uw college wordt nu verzocht om het wijzigingsplan in ontwerp ter inzage te leggen.

Beoogd effect
Met dit advies willen wij bereiken dat uw college besluit om het wijzigingsplan 'Schaijkseweg 3' met alle bijbehorende bijlagen en het ontwerpbesluit voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gedurende zes weken in ontwerp ter inzage te leggen. Een ieder heeft tijdens deze periode de mogelijkheid om zienswijzen tegen het ontwerpplan en het ontwerpbesluit naar voren te brengen. Dit wordt via de publicatie in bijlage 5 bekendgemaakt in de Staatscourant, de Arena en op onze gemeentelijke website.

Argumenten

1.1 De splitsing is mede gericht op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

De voormalige woonboerderij aan de Schaijkseweg 3 staat op de lijst met cultuurhistorisch waardevolle panden. Deze lijst maakt als bijlage onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied dat in 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Over de woonboerderij aan de Schaijkseweg 3 is het volgende opgemerkt:

Schaijkseweg 3: T-Boerderij (ca. 1880)
Handvormbakstenen gevels, bepleisterde strekken met vergrote sluitsteen. Achtergevel deels beschoten. Zesruits schuifvensters, halfvenster in zijgevel voorhuis. Zadeldak met kruispannen. Achteraanbouw deels vernieuwd. Zadeldak, eindschild, met riet gedekt, voet van oud Hollandse pannen. Twee fruitbomen tegen voorgevel. Landsdeel type. Straatbeeldtyperend.

Woonboerderijen met deze omvang zijn niet makkelijk te verkopen en zijn financieel lastig te onderhouden. Dit geeft het risico dat dit soort beeldbepalende woonboerderijen uiteindelijk in verval raken. Splitsing draagt bij aan een betere verkoopbaarheid van (een gedeelte van) de woonboerderij en biedt de mogelijkheid om de onderhoudskosten te delen.

Het splitsen van de woonboerderij aan de Schaijkseweg 3 draagt op deze manier bij aan het behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand binnen onze gemeentegrenzen. Doordat de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevol' ook is overgenomen op de verbeelding van het wijzigingsplan, is naar de toekomst verzekerd dat deze cultuurhistorische waarden bij eventuele bouwactiviteiten beschermd worden.

1.2 Op basis van het wijzigingsplan met bijlagen zijn wij van mening dat de splitsing van de woonboerderij voldoet aan de eisen die in artikel 23.6 van het bestemmingsplan gesteld worden en dat dit initiatief op die locatie ook ruimtelijk aanvaardbaar is.

De gemeenteraad heeft uw college de bevoegdheid gegeven om het bestemmingsplan te wijzigen, om daarmee de splitsing van woonboerderijen mogelijk te maken. Hiervoor moet een initiatief voldoen aan de voorwaarden die in artikel 23.6 van het bestemmingsplan vermeld staan.

Wij zijn op basis van de regels en de toelichting en alle bijbehorende bijlagen van oordeel dat het plan aan deze eisen voldoet en dat het initiatief op deze locatie ook prima passend is. Hiervoor verwijzen wij u naar het conceptwijzigingsplan met bijlagen (bijlage 2). Hieronder lichten wij kort nog een tweetal zaken uit.

<u>Advies Kwaliteitscommissie</u>
Op grond van artikel 23.6 sub m en n van het bestemmingsplan buitengebied, moet de splitsing van een woonboerderij gepaard gaan met een goede landschappelijke inpassing en moet daarnaast een extra bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit van de (omgeving van de) projectlocatie. Als bijlage 1 bij de regels van het ontwerpwijzigingsplan is daarom een beplantingsplan opgenomen.

Wij hebben het beplantingsplan voorgelegd aan onze ambtelijke Kwaliteitscommissie. Het aspect kwaliteitsverbetering wordt door deze commissie beoordeeld op basis van de Nota Kwaliteitsverbetering die de gemeenteraad heeft vastgesteld. Op 21 mei 2015 heeft de commissie ten aanzien van dit verzoek een positief advies uitgebracht (bijlage 6). Wij adviseren u om dit advies over te nemen.

<u>Wet Geluidhinder</u>
Gelet op artikel 23.6 sub i en omdat bij het toevoegen van een extra woning altijd sprake moet zijn van een goed woon- en leefklimaat, is een akoestisch onderzoek verricht. Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevel zodanig te hoog is, zodat deze gevel als een 'dove gevel' uitgevoerd moet worden. Deze eis is vertaald in de regels van het wijzigingsplan en vormt verder geen belemmering voor de haalbaarheid van dit initiatief.

De geluidsbelasting op de zijgevel is ook te hoog. Deze mag maximaal 48 dB(A) zijn, maar bedraagt in werkelijkheid afgerond 53 dB(A)

Uw college is bevoegd om voor de geluidsbelasting op de zijgevel een zogenaamde 'hogere grenswaarde' vast te stellen. Het alternatief is om een aanpassing in het wegprofiel door te voeren, maar de kosten die daarmee gepaard gaan, staan in geen enkele verhouding tot de omvang van dit initiatief. Een andere mogelijkheid is om bijvoorbeeld een wal of geluidsscherm op te richten, maar dat is vanuit landschappelijk oogpunt niet wenselijk.

Wij adviseren u om voor de zijgevel een hogere grenswaarde van 53 d(B)A vast te stellen. Bij het indienen van de formele aanvraag voor het bouwen, moet de initiatiefnemer aantonen dat de geluidsbelasting binnen de woning, eventueel door het treffen van extra maatregelen, voldoet aan de wettelijke eisen. Dit vormt verder geen belemmering voor het plan en is voor ons dan ook geen reden om medewerking aan dit initiatief te weigeren.

1.3 Het verzoek is niet in strijd met het provinciaal beleid.

Wij hebben het conceptwijzigingsplan met bijlagen in het kader van het verplicht wettelijk vooroverleg toegestuurd aan Gedeputeerde Staten en het Waterschap. Zowel GS (bijlage 7) als het Waterschap (bijlage 8) hebben aangegeven dat het plan hen geen aanleiding geeft om opmerkingen te maken. GS zijn met ons van oordeel dat het splitsen van de woonboerderij niet in strijd is met de provinciale regels die hierover vastgelegd zijn in de Verordening Ruimte 2014.

Kanttekeningen

1.1 Het splitsen van een woonboerderij past gelet op de Woonvisie niet binnen de woningbouwbehoefte voor de kern Zeeland en het woningbouwplan is niet gelegen binnen één van de centrumlocaties of op één van de geplande inbreidingslocaties binnen onze gemeente.

Woningbouwbehoefte
In het kader van de totstandkoming van onze nieuwe Woonvisie is in beeld gebracht aan welk type woningen binnen onze gemeente behoefte is. Daaruit blijkt dat in Zeeland relatief veel aanbod is in twee onder één kapwoningen en dat vooral behoefte is aan starterswoningen in de goedkopere categorieën en kleine seniorenwoningen.

In dit geval is de splitsing erop gericht om de helft van de woonboerderij en het achterliggend perceel door te verkopen aan de zoon van de initiatiefnemer en zijn vriendin. Hiermee is de concrete behoefte voldoende aangetoond en is het woningbouwplan op dit punt niet in strijd met de Woonvisie.

Locatie
Gelet op de Woonvisie wil de gemeente Landerd in de eerste plaats inzetten op woningbouw binnen één van de centrumgebieden, of op één van de geplande inbreidingslocaties. Het perceel Schaijkseweg 3 ligt niet op één van deze locaties. Medewerking wordt in dat geval alleen verleend wanneer het woningbouwplan een duidelijke meerwaarde heeft.

Het splitsen van de woonboerderij is (mede) gericht op het behouden van een pand dat door de gemeenteraad als cultuurhistorisch waardevol is aangemerkt. Het behoud van dit soort beeldbepalende panden heeft een duidelijke meerwaarde.

Conclusie
Wij zien in het bovenstaande geen aanleiding om medewerking aan dit plan te weigeren. Bovendien heeft uw college recent nog aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan dit plan en heeft de raad het splitsingsverzoek opgenomen op de lijst met 'groene' plannen. Dit plan is dus al opgenomen in de totale voorraad aan woningbouwplannen binnen onze gemeente (zachte plancapaciteit).

Procedure
Aangezien sprake is van een relatief kleinschalige ontwikkeling wordt uw college geadviseerd af te zien van het voeren van een inspraakprocedure en nu de zienswijzeprocedure voor het ontwerpwijzigingsplan op te starten. Omwonenden worden hierdoor niet in hun belangen geraakt, omdat zij tijdens de zienswijzenfase alsnog hun bedenkingen tegen het wijzigingsplan kenbaar kunnen maken.

Financiën
Te zijner tijd zullen de gebruikelijke legeskosten in rekening worden gebracht. Eventuele planschade komt op basis van een gesloten planschadeovereenkomst (bijlage 9) volledig voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor eventuele aanpassingen in de openbare ruimte worden ook op de initiatiefnemer verhaald.

Duurzaamheid
Bijgedragen wordt aan het in stand houden van en cultuurhistorisch waardevol object. Daarnaast is een goede landschappelijke inpassing van dit initiatief verzekerd, op basis van het beplantingsplan dat als bijlage 1 onderdeel uitmaakt van de regels van het wijzigingsplan.

Communicatie
De initiatiefnemer en zijn adviseur worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit, door middel van de brief in bijlage 4 bij dit advies.

Bijlagen:
- Bijlage 1: collegebesluit principemedewerking aan 26 woningbouwverzoeken
- Bijlage 2: ontwerpwijzigingsplan met bijlagen d.d. 14 december 2015
- Bijlage 3: ontwerpbesluit vaststellen hogere grenswaarde
- Bijlage 4: schriftelijke bevestiging van uw besluit aan initiatiefnemer en adviseur
- Bijlage 5: publicatie ontwerpbesluiten ter inzage
- Bijlage 6: positief advies Kwaliteitscommissie d.d. 21 mei 2015
- Bijlage 7: vooroverlegreactie GS d.d. 6 augustus 2015
- Bijlage 8: vooroverlegreactie Waterschap
- Bijlage 9: getekende planschadeovereenkomst

Datum : 23 december 2015

Paraaf afd. hoofd :

Paraaf betrokken afdeling	BMO	R&B	RUI	SAM	SECR
Paraaf Team Financiën					
Paraaf portefeuillehouder					

Vergadering van burgemeester
en wethouders d.d. 12 januari 2015

conform advies

	Burg	Weth	Weth	Weth	Secr
Conform advies					
Bespreken					