

Zaaknummer: 477956	Naam Proces	Naam steller advies	Portefeuillehouder(s)
Datum vergadering: 26 SEP. 2017		S.Y. Tijdink	dhr. J.H. Lappee <i>dhr. Van Domburg</i>
Onderwerp: principebeslissing toevoeging woning Achtersloot 33 C			
1. Advies: In principe medewerking verlenen aan de bouw van een hooibergwoning op het perceel Achtersloot 33c mits: > de voormalige stal op het perceel gesloopt wordt > de hooibergwoning binnen de rode contour gerealiseerd wordt > de aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing; > de ruimtelijke onderbouwing voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunning ter goedkeuring aan de ODRU wordt aangeboden; > de economische uitvoerbaarheid verzekerd is door middel van een anterieure exploitatie- en planschadeovereenkomst conform conceptovereenkomst 2. Instemmen met de concept exploitatie- en planschadeovereenkomst.			

Besluit:

— Conform advies —

Behandelen in commissie

Ruimte ☐

Samenleving ☐

Bestuur ☐

Gemeenteraad

Raadsbesluit ☐

Ter kennisname ☐

Informatienota ☐

Niet van toepassing ☒

Openbaar:

In OR:

Bijlagen:

Ja ☒ Nee ☐

Ja ☐ Nee ☒

3

Evaluatiedatum:

n.v.t.

	Akkoord	Bespreken
Burgemeester mr. P.J.M. van Domburg		
Wethouder M.I.T.G. van Beukering Huijbregts		
Wethouder J.H. Lappee		
Wethouder C. Baerveldt		
Gemeentesecretaris E.D. Luchtenburg		

Samenvatting

Wij hebben een aanvraag om vooroverleg (principeverzoek) ontvangen voor de bouw van een hooibergwoning op het perceel Achtersloot 33c in IJsselstein. Op dit perceel staat tevens een voormalige stal. Deze stal zal gesloopt worden. De sloop van de stal en de bouw van de hooibergwoning bieden kansen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Dit vooroverleg bevat nog geen ruimtelijke onderbouwing. In een vervolgtraject zal door een ruimtelijke onderbouwing aangetoond moeten worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wij vragen uw college om in principe medewerking te verlenen aan de bouw van de woning mits de voormalige stal gesloopt wordt en door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing aangetoond wordt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Advies

1. In principe medewerking verlenen aan de bouw van een hooibergwoning op het perceel Achtersloot 33c mits:
 - de voormalige stal op het perceel gesloopt wordt
 - de hooibergwoning binnen de rode contour gerealiseerd wordt
 - de aanvraag om omgevingsvergunning is voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing;
 - de ruimtelijke onderbouwing voorafgaand aan het indienen van de omgevingsvergunning ter goedkeuring aan de ODRU wordt aangeboden;
 - de economische uitvoerbaarheid verzekerd is door middel van een anterieure exploitatie- en planschadeovereenkomst conform conceptovereenkomst
2. Instemmen met de concept exploitatie- en planschadeovereenkomst.

Aanleiding/achtergrond

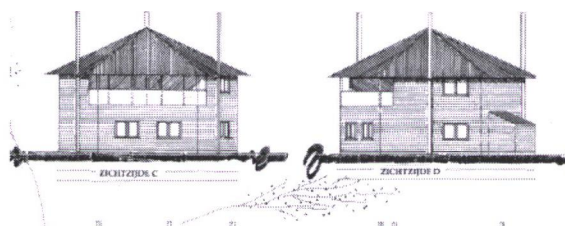
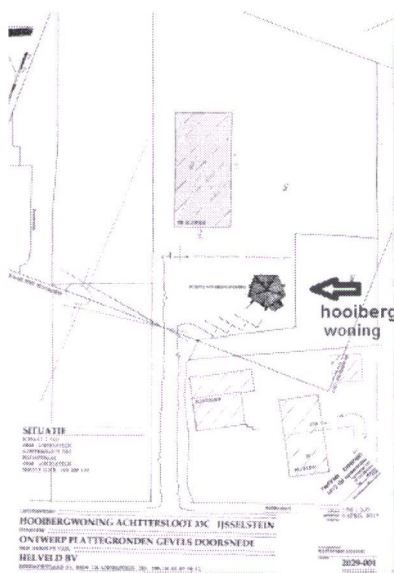
Wij hebben een aanvraag om vooroverleg ontvangen voor het realiseren van een hooibergwoning op het perceel Achtersloot 33 c in IJsselstein. Op dit perceel staat een voormalige stal van circa 544 m². Deze stal zal worden gesloopt.

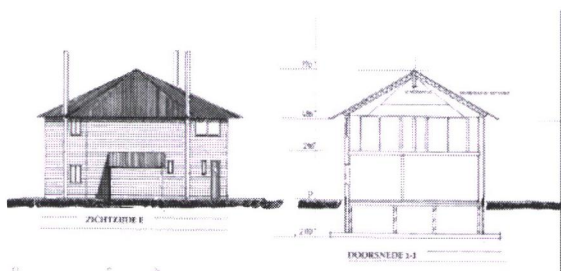
De stal heeft een lange geschiedenis. Om de realisatie van de woonwijk Achterveld mogelijk te maken zijn in het verleden agrarische gronden door de gemeente aangekocht. De voormalige stal is daarbij in particulier eigendom gebleven. Door de bouw van de woningen in Achterveld is het gebruik van dit gebouw als stal echter vanuit milieuregelgeving niet meer mogelijk. In 2005 is om die reden het gebruik van het gebouw als krantendistributiecentrum toegestaan. Dit gebruik is inmiddels gestaakt.

Toelichting

De aanvraag

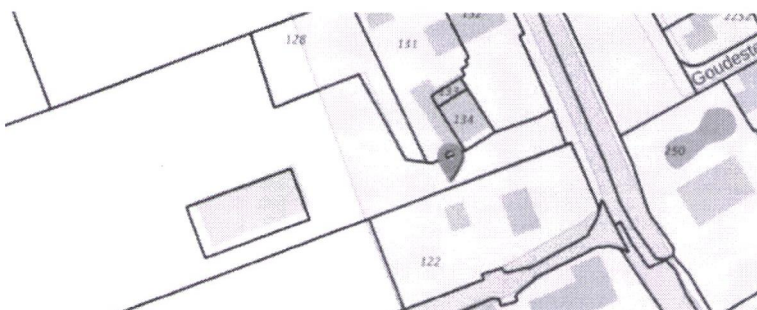
De aanvraag betreft de sloop van de voormalige stal (geel gemarkeerd) en de bouw van een hooibergwoning. De goot- en nokhoogte van de hooibergwoning bedragen 4.86 m respectievelijk 7.70 m. (zie bouwtekening)





Het bestemmingsplan

De voormalige stal ligt binnen het plangebied van het geldende bestemmingsplan "Landelijk gebied Noord en Zuid" op gronden die bestemd zijn als "Agrarisch met waarden". De nieuw te bouwen woning ligt in het plangebied van het bestemmingsplan "Achterveld e.o." en wordt binnen de bestemming 'Tuin' gerealiseerd. De voormalige stal ligt buiten de rode contour. De nieuw te bouwen woning wordt binnen de rode contour gebouwd.



rode contour ter plaatse van perceel

De bouw van een extra woning binnen de bestemming "Tuin" is strijdig met het bestemmingsplan.

Op welke wijze kan medewerking verleend worden aan het bouwplan

Medewerking is mogelijk door middel van een afwijkingsprocedure, in dit geval een Wabo-projectbesluit procedure, of een partiële herziening van het bestemmingsplan "Achterveld e.o.".

Waarom medewerking verlenen aan de aanvraag

- het toevoegen van een extra woning binnen de bebouwde kom door intensivering ruimtegebruik past binnen het gemeentelijk beleid;
- het bouwplan is stedenbouwkundig aanvaardbaar mits de schuur gesloopt wordt voor de bouw van de woning. Daarnaast dient een inrichtingsschets van het perceel te worden overlegd waaruit de verbinding met het voorliggende perceel die nu gesuggereerd wordt, ook daadwerkelijk zichtbaar wordt. (zie bijlage stedenbouwkundig advies);
- de voormalige stal kan niet meer als stal gebruikt worden. Het gebruik als krantendistributiecentrum is inmiddels gestaakt. Een leegstaand gebouw buiten de bebouwde kom werkt mogelijk ongewenste functies in de hand. Door sloop wordt dit voorkomen;
- de aanvraag biedt kansen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering (sloop en goed inrichtingsplan perceel Achtersloot 33b);
- de commissie voor ruimtelijke kwaliteit "Mooisticht" heeft positief geadviseerd over het bouwplan.

Provinciaal beleid

Over het bouwplan is vooroverleg geweest met de provincie. Het realiseren van een extra woning binnen de rode contour is in overeenstemming met het provinciale beleid. Buiten de rode contour kunnen de sloopmeters (circa 544 m²) eventueel ingezet worden bij een toekomstige "Ruimte voor Ruimte" regeling (minimale sloop eis 1000 m²).

Voor het bouwplan is nog geen concept ruimtelijke onderbouwing ingediend. Uit de ruimtelijke onderbouwing zal moeten blijken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorafgaand aan het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning zal door de ODRU, namens de gemeente, beoordeeld worden of hiervan sprake is. Verder zal voorafgaand aan het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning een exploitatieovereenkomst, inclusief planschadeovereenkomst, worden gesloten, dit conform bijgevoegde conceptovereenkomst. Na het indienen van de aanvraag om omgevingsvergunning zal uw college gevraagd worden in te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing en de ter visie legging van de ontwerp omgevingsvergunning.

2. Alternatieven

Er zijn twee alternatieven onderzocht.

1. Het gebruik van de voormalige stal als zorgboerderij. Dit plan was niet uitvoerbaar omdat niet voldaan kon worden aan de milieuregelgeving
2. Het gebruik van de voormalige stal als landgoedwinkel met tuinderij. Dit plan bleek financieel niet haalbaar.

3. Kanttekeningen

Bij de verdere uitwerking van het plan zal door een goede ruimtelijke onderbouwing aangetoond moeten worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Een inrichtingsschets waaruit de verbinding met het voorliggende perceel zichtbaar wordt gemaakt maakt onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

Uitwerking advies

a) Juridische consequenties:

In dit stadium heeft het plan nog geen juridische consequenties.

b) Financiële consequenties:

In dit stadium heeft het plan nog geen financiële consequenties

c) Personele en/of organisatorische consequenties:

Het plan heeft geen personele consequenties

d) Relatie met aanverwante beleidsvelden, vakdisciplines, belangengroepering of samenwerkingsverbanden:

Het bouwplan is besproken met de gemeentelijke stedenbouwkundige

Duurzaamheid

In dit stadium zijn de duurzaamheidsaspecten nog niet besproken. Bij een positief collegeadvies zal bij de verdere uitwerking aandacht aan duurzaamheid gegeven worden.

Communicatie en participatie

De collegebeslissing zal verzonden worden naar initiatiefnemer. Bij de verdere procedure (Wabo projectbesluit of partiële herziening bestemmingsplan) zullen de gebruikelijke communicatie momenten ingelast worden.

Uitvoering en planning

Zie onder communicatie en participatie.

Bestuurlijke afstemming

Het collegevoorstel is op 12 september 2017 verzonden aan portefeuillehouder en akkoord bevonden.

Advisering/informerende gemeenteraad

Het toevoegen van een woning binnen de bebouwde kom staat op de lijst van categorieën projecten waarvoor een verklaring van geen bedenkingen niet nodig is.

Ondernemingsraad

n.v.t.

Omschrijving bijlagen

- *Bouwplan*
- *Stedenbouwkundig advies*
- *Concept exploitatieovereenkomst*