

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 8287-2025

Medewerker	:	Matthijs Bloem
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	18 maart 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Beoogde situatietekening Erveweg 11 Welsum</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Landschapsplan Erveweg 11 Welsum</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Participatieverslag</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Portefeuillehouder</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Voorstel over principebesluit voor het verzoek om een voormalige kippenschuur te gebruiken ten behoeve van een atelier - Erveweg 11 in Welsum</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In principe (en onder voorwaarden) medewerking te verlenen aan het verzoek om een voormalige kippenschuur te gebruiken als atelier;
2. Medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning mits kan worden aangetoond dat er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie (Etfal);
  - Onderdeel hiervan is dat de aanvrager een overeenkomst in het kader van nadeelcompensatie ondertekent;
  - Er moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld en akkoord wordt bevonden door de gemeente;

**SAMENVATTING**

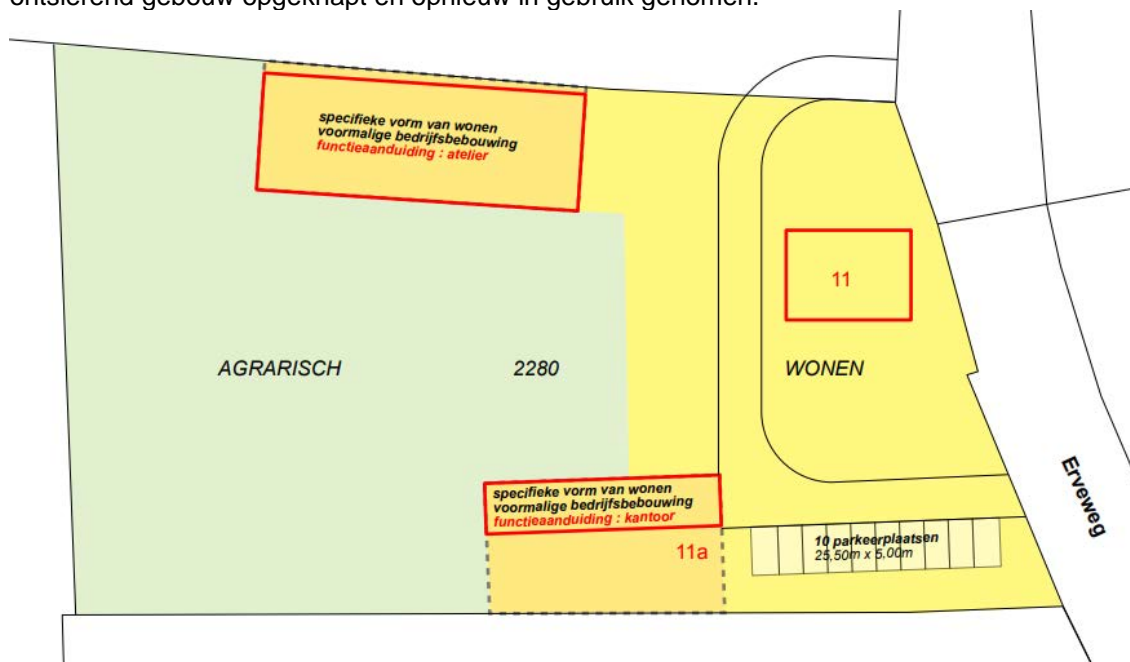
Voor het perceel Erveweg 11 in Welsum is een verzoek ingediend voor het gebruiken van een bestaande kippenschuur ten behoeve van een atelier. Het atelier is een uitbreiding op een bedrijf aan huis dat al gevoerd wordt op dit adres in een kantoor aan de zuidkant van dit perceel. Het bedrijf betreft een mode-ontwerper. Voor het verzoek moet worden afgeweken van het omgevingsplan omdat de schuur op gronden met de functie 'Agrarisch' staat. Het voeren van een aan 'Wonen' ondergeschikte functie is binnen de functie 'Agrarisch' niet toegestaan.

## AANLEIDING

Op 19 september 2024 is een verzoek ingediend voor het gebruiken van een voormalige kippenschuur ten behoeve van een atelier dat als bedrijf aan huis gevestigd is op het adres Erveweg 11 in Welsum. Het atelier is ten dienste van een mode-ontwerper. De schuur staat op gronden met de functie 'Agrarisch'. De rest van het perceel heeft de functie 'Wonen'. De schuur is om een onbekende reden niet meegenomen met een functiewijziging van dit perceel in het verleden. De schuur staat om die reden 'verloren' naast het woonperceel op dit adres.

## BEOOGD RESULTAAT

De beoogde situatie voor dit plan is het mogen gebruiken van de bestaande voormalige kippenschuur ten behoeve van een atelier. Met een nieuwe invulling van de schuur wordt ook een potentieel landschap ont sierend gebouw opgeknapt en opnieuw in gebruik genomen.



Afbeelding 1: Beoogde nieuwe situatie Erveweg 11, Welsum

Om de aanvraag compleet te maken worden een aantal aanvullende gegevens opgevraagd:

- Een tekening waarop plantsoort- en aanplantmaat wordt aangegeven zodat een voorwaardelijke verplichting kan worden opgelegd;
- Een quickscan Flora en Fauna zodat duidelijk wordt of en welke (jaarrond) beschermde diersoorten gebruik maken van de schuur als verblijfplaats;
- Een motivering over waarom aan een evenwichtige toedeling van functies wordt voldaan.

Met dit voorstel vragen wij om een principetoezegging zodat wij de initiatiefnemer kunnen vragen om aanvullende informatie aan te leveren zodat de formele procedure in gang kan worden gezet. In de paragraaf 'Kader' onder het onderdeel Omgevingswet gaan wij in op de te volgen procedure.

## KADER

### Omgevingswet

Dit plan is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege. Voor dit adres geldt het onderdeel "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe". De gronden onder de schuur hebben de functie 'Agrarisch'. Het plan heeft betrekking op het gebruiken van de schuur voor beroep of bedrijf aan huis. Hierdoor is het plan in strijd met de daar geldende functie. Voor dit plan moet een omgevingsvergunningprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden doorlopen (Bopa). Daarbij is ook al gevraagd naar hoe deze bopa, in het geval dat definitief medewerking kan worden verleend, verwerkt kan worden in het Omgevingsplan. Daarvan is afbeelding 1 het resultaat.

## ARGUMENTEN VOOR

### *1.1 Het plan past niet binnen het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege, onderdeel "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe"*

Het plan past niet binnen het tijdelijke Omgevingsplan van rechtswege. Op deze locatie is het onderdeel "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe" van toepassing en er geldt de functie 'Agrarisch'. Het plan is in strijd met deze functie omdat het plan betrekking heeft op het gebruiken van de schuur ten behoeve van een beroep of bedrijf aan huis bij de naastgelegen woonfunctie. Hierdoor is een afwijking van het Omgevingsplan noodzakelijk;

### *1.2 Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie;*

Door het opnieuw in gebruik nemen en opknappen van de schuur krijgt een potentieel landschap onsierend gebouw een nieuwe invulling. Door de extra landschappelijke inspanningen wordt het betrokken perceel en een naastgelegen perceel opnieuw ingericht.

### *2.1 Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) mag alleen worden verleend als er sprake is van Etfal;*

Wij mogen geen buitenplanse omgevingsplanactiviteit vergunnen als geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. Om die reden is het belangrijk dat de initiatiefnemer goed onderbouwt waarom er in dit geval sprake is van Etfal.

### *2.2 Een overeenkomst in het kader van nadeelcompensatie is nodig om kostenverhaal zeker te stellen;*

Wij zijn verplicht om kostenverhaal zeker te stellen. Hiervoor wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Deze overeenkomst is een harde voorwaarde voor medewerking.

### *2.3 Een erfinrichtingsplan is een belangrijk onderdeel van de verwachte kwaliteitswinst;*

De initiatiefnemer zal een erfinrichtingsplan moeten aanleveren waaruit duidelijk wordt welke landschappelijke elementen nu al aanwezig zijn, en welke worden toegevoegd. Op deze manier kan worden aangetoond dat het plan een kwalitatieve meerwaarde vormt in het buitengebied.

## ARGUMENT TEGEN

### *1.1 Het plan zorgt voor een disbalans tussen de hoofdfunctie 'Wonen' en het (ondergeschikte) beroep of bedrijf aan huis*

Het plan heeft betrekking op het in gebruik nemen van een schuur van 400m<sup>2</sup> voor het bedrijf aan huis dat al op deze locatie gevestigd is. Het bedrijf wordt nu gevoerd vanuit een kantoor van ongeveer 155m<sup>2</sup>. De beoogde uitbreiding van het bedrijf op dit woonperceel maakt dat er moeilijker gesproken kan worden over een 'Bedrijf aan huis' in de zin dat het bedrijf onder geschikt is aan de woning.

## RISICO'S

Er bestaat een klein risico dat dit plan precedentwerking in de hand werkt met betrekking tot de maximaal toegestane oppervlakte voor een beroep of bedrijf aan huis. Er bestaan echter naar onze inschatting in dit specifieke geval voldoende omstandigheden om dit als een uniek geval te zien. Dat heeft te maken met het al aanwezig zijn van de schuur en het feit dat die schuur in de huidige situatie planologisch onbruikbaar is, het feit dat het plan een zeer beperkte ruimtelijke uitwerking heeft en de uniciteit van het soort bedrijf dat gebruik gaat maken van de schuur. Onze inschatting is om die reden dat dit risico verwaarloosbaar is.

## FINANCIËN

De kosten voor dit conceptverzoek worden gedekt door het heffen van leges. De kosten voor een eventueel hierop volgende formele procedure worden ook gedekt door het heffen van leges. De leges komen te boek als Algemene bouwleges (WBS element U6.823.01.01). Voor zaken als nadeelcompensatie wordt een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties.

## DUURZAAMHEID

De schuur zal worden gerenoveerd waardoor het pand beter geïsoleerd zal worden. Daarnaast zullen er in het kader van soortbescherming maatregelen getroffen worden om zowel fauna als flora een plek te geven op het perceel.

#### **PARTICIPATIE**

De initiatiefnemer heeft de plannen besproken met de eigenaren van omliggende gronden. Daarvan is een verslag gemaakt en bijgevoegd bij dit voorstel.

#### **COMMUNICATIE**

De initiatiefnemer zal per brief worden geïnformeerd over uw besluit.

#### **PLANNING EN UITVOERING**

Bij het verzenden van de akkoordbrief zal ook een onderzoekslast worden opgelegd. De initiatiefnemer zal deze aanvullende gegevens moeten aanleveren ter beoordeling voordat de formele procedure kan worden opgestart.