

gemeente [gD] Doetinchem
Afd. Kopie
- 2 FEB. 2022
Documentnummer:
Zaaknummer:
Rappel week:

gemeente [gD] Doetinchem

B7

B&W advies

Onderwerp: Principeverzoek realisatie appartement en uitbreiding winkel, Bokkenstraat 4 Wehl

Portefeuillehouder
wethouder Lambregts

Opsteller
S. Schut

Telefoon opsteller
399 641

Te besluiten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een in pandig appartement in het achterhuis van de boerderij en aan de realisatie van een ontmoetingsplek met workshop-ruimte, verwerkingskeuken en uitbreiding van de bestaande winkel aan de Bokkenstraat 4 te Wehl;
2. Op basis van een ingediende Ruimtelijke onderbouwing en onderzoeksresultaten te beoordelen in hoeverre het proces kan worden voortgezet door verlening van een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure tot afwijking van de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020';
3. Vast te stellen dat dit initiatief valt onder de categorie plannen waarvoor geen Verklaring van geen bedenkingen behoeft te worden gevraagd aan de gemeenteraad, zoals bedoeld in het raadsbesluit van 21 september 2017;
4. Alle afspraken vast te leggen in een op te stellen anterieure overeenkomst die, door alle betrokken partijen, voorafgaande aan de planologische procedure, moet zijn getekend.
5. Dit principebesluit in te trekken als initiatiefnemers niet binnen 12 maanden de benodigde stukken hebben aangeleverd.

besluit b&w

datum 01 FEB 2022

it/ms conform

Inleiding

De initiatiefnemers, eigenaren van biologisch tuinbouwbedrijf Klein Broekhuizen, zijn voornemens het achterhuis van de boerderij aan de Bokkenstraat 4 in Wehl te verbouwen (zie bijlage 1). Hierbij is men voornemens om op de verdieping van de deel een in pandig appartement te realiseren. Het doel van de initiatiefnemers is om hier na hun pensionering zelf in te gaan wonen om zo bewoning van de boerderij en bedrijfsovername door één van hun kinderen mogelijk te maken. Deze constructie is echter alleen mogelijk als tot die tijd de extra woning door iemand anders, die een binding heeft met het bedrijf, wordt bewoond. Hierdoor wordt er tevens 'achtervang' gecreëerd die ingezet kan worden tijdens drukke periodes. Hiervoor hebben ze inmiddels een echtpaar gevonden dat een binding heeft met het bedrijf en dat zich mede in wil zetten om de uitgangspunten van de gewenste uitbreiding vorm te geven. Verder is men voornemens om op de begane grond van de deel een ontmoetingsplek met workshopruimte, verwerkingskeuken en een vergroting van het huidige winkelgedeelte te realiseren.

Hiervoor loopt een aanvraag voor cofinanciering via de LEADER subsidieregeling. Recent heeft u de hiervoor vereiste cofinancieringsbijdrage toegekend. Omdat het planvoornemen niet past binnen de beheersverordening, maar wel wenselijk is, wordt u gevraagd om medewerking te verlenen aan het initiatief.

Argumenten

1.1. *De landwinkel is een belangrijke economische drager voor het voortbestaan van het bedrijf.*

Door medewerking te verlenen aan het toevoegen van de woning wordt de toekomstige overname van het bedrijf gefaciliteerd waardoor het voortbestaan van de landwinkel en daarmee het bedrijf kan worden gewaarborgd.

1.2. *De landwinkel past binnen maatschappelijke trends.*

Vanuit de maatschappij en de consument is de vraag naar een beter dierenwelzijn en naar lokaal geproduceerd (biologisch) vlees een trend. Toenemend milieubewustzijn en maatschappelijk verantwoord ondernemen zijn trends die steeds meer mensen aanspreken. Er zijn bijvoorbeeld geen/minder transportbewegingen nodig om het voedsel bij de consument te brengen. Bij de teelt worden geen chemische bestrijdingsmiddelen benut. Het verbouwen en promoten van lokale landbouwproducten voor inwoners, leerlingen en bezoekers past in het streven uit de coalitieagenda om tot een meer circulaire economie te komen (thema 'Veranderende samenleving').

1.3. *Het plan draagt bij aan het bewustzijn en educatie van de burgers met betrekking tot onze voeding.*

Het plan laat zien hoe gezond voedsel verantwoord kan worden geproduceerd in onze eigen omgeving en het bevordert het voorkomen van voedselverspilling. Het is een zeer actueel project wat past binnen de speerpunten 'Heerlijkheid van de Achterhoek'. Binnen het project wordt ook sterk ingezet op educatie en kan daarmee bijdragen aan de transitie van de landbouw in de Achterhoek.

1.4. *Met het initiatief blijft het cultuurhistorisch waardevolle gebouw zijn waarde behouden.*

Over het algemeen gaat het er bij de transformatie van cultuurhistorisch waardevolle panden om dat de karakteristieke verschijningsvorm zo veel mogelijk intact blijft. In voorliggend initiatief wordt er in dat kader bij de verdere uitwerking dan ook met name aandacht besteed aan een goede inpassing van de nieuwe entree en de nieuwe dakvorm. Met het initiatief blijft het gebouw zijn cultuurhistorisch waarde ook in de toekomst behouden.

1.5. *De nieuwe woning past binnen de bestaande beleidskaders.*

Met het initiatief moet worden voldaan aan de voorwaarden die genoemd zijn in het beleidskader 'Notitie Wonen Landelijk' gebied. Hierin staat onder andere dat als er een tweede woning gerealiseerd wordt dat de bewoners van de nieuwe (tweede) woning een relatie moeten hebben met het bedrijf. De noodzaak voor de tweede woning wordt in de ruimtelijke onderbouwing onderbouwd. Verder zal een erf en landschappelijk inrichtingsplan worden opgesteld.

1.6. *De uitbreidingen passen binnen de bestaande beleidskaders.*

In de gebiedsvisie 'Wehlse Broeklanden' heeft de raad een aantal kaders meegegeven voor het gebied. Eén van de kaders is dat agrariërs en ondernemers in het gebied hun activiteiten kunnen blijven uitvoeren, verbreden en/of verdiepen. Vanuit het 'Landschapsontwikkelingsplan' (LOP+) wordt meegegeven om duurzame economische mogelijkheden van landbouw en andere sectoren door verbreding van functies te versterken. In de beheersverordening 'Landelijk gebied - 2020' zijn de nevenactiviteiten reeds toegestaan.

De winkelruimte zal een uitstraling hebben als nevenactiviteit, zijnde winkel voor streekproducten. De nevenactiviteiten zullen in totaal (dus ook de ontmoetingsruimte etc. bij elkaar) maximaal 350 m² bedragen. Het assortiment zal beperkt blijven tot agrarisch verwante producten en streekproducten. Het planvoornemen biedt de initiatiefnemers de kans om in lijn met het gemeentelijk beleid voor de lange termijn hun werkzaamheden duurzaam veilig te stellen.

Financiën

Legeskosten

Leges voor de aanvraag van dit principebesluit zijn in rekening gebracht. Verder worden leges in rekening gebracht voor de te volgen procedure voor het afwijken van de beheersverordening en voor de omgevingsvergunning onder andere voor het onderdeel bouwen.

Overeenkomst

Met initiatiefnemer wordt vooraf aan de planologische procedure een overeenkomst gesloten. In deze anterieure overeenkomst worden afspraken gemaakt over o.a. planschade, duurzaamheid, oppervlaktes van de nevenactiviteiten, het winkelassortiment, de te doorlopen procedure en over extra kosten die niet worden gedekt door onze leges.

Kanttekeningen

1.1 Past de uitbreiding van het assortiment van de winkel wel in het detailhandelsbeleid?

In 2018 is de visie op boodschappenstructuur vastgesteld. In de visie is opgenomen op welke locatie, of en hoeveel supermarkten nog mogen uitbreiden. De landwinkel is echter geen supermarkt. Ze is kleiner dan de ondergrens van 300 m² winkelvloeroppervlak die als definitie voor een supermarkt is gegeven. Het assortiment zal beperkt moeten blijven tot agrarisch verwante producten en streekproducten. De oppervlakte en het assortiment worden vastgelegd in de overeenkomst om te voorkomen dat ongewenste detailhandel ontstaat.

1.2. Draagt de gemeente financieel niet te veel bij aan dit plan?

In financiële zin draagt de gemeente de maximale cofinanciering o.g.v. het Leaderprogramma ad € 40.000 bij, evenals de Provincie. Daartoe is op 21 september 2021 door u besloten. Als blijkt dat het plan – om welke reden dan ook – geen doorgang kan vinden, zal dit direct aan u worden gemeld. De daardoor vrijvallende middelen kunnen dan voor andere ontwikkelingen worden ingezet.

Vervolg

Na uw principebesluit zal de initiatiefnemer het plan verder moeten uitwerken, de ruimtelijke onderbouwing (ROB) opstellen en onderzoeken uitvoeren, die nodig zijn voor de benodigde planologische procedure. De gemeenteraad heeft op 21 september 2017 besloten om categorieën aan te wijzen waarvoor niet de raad, maar uw college bevoegd gezag is tot besluitvorming inzake een Omgevingsvergunning met een uitgebreide procedure. Dit concrete plan valt onder artikel 1 sub 1 (o.a. bouwplannen die passen binnen het vastgestelde woningbouwbeleid) van bijlage 1 van het raadsbesluit. Er is bij dit initiatief bovendien geen sprake van een project dat als politiek-bestuurlijk gevoelig moet worden beoordeeld (artikel 2). Het verlenen van de omgevingsvergunning met uitgebreide procedure tot afwijking van de beheersverordening is geman-dateerd aan de manager domein Ruimte.

Bijlagen

- digitaal

1. Principeverzoek en planuitwerking;
2. Obliet;
3. Brief aan initiatiefnemer.

Algemene verklaring van geen bedenkingen

De wetgever wil dat omgevingsvergunningen snel verleend worden. Om dit te kunnen bereiken, is het mogelijk dat de raad zijn beslissingsbevoegdheid in bepaalde gevallen delegeert aan het college. In dat geval kunnen vergunningen aanmerkelijk sneller worden verleend.

Daarvoor is het nodig dat de raad een verklaring van geen bedenkingen afgeeft waarin hij bepaalt voor welke categorieën het college bevoegd is vergunning te verlenen in plaats van de raad.

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd:

- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3.
- Besluit omgevingsrecht, artikel 6.5, eerste lid, en artikel 6.5, eerste en derde lid.

Artikel 1 Categorieën

Als categorieën van gevallen als bedoeld in artikel 6.5, derde lid van het Besluit omgevingsrecht worden aangewezen:

1. (Bouw)plannen die deel uitmaken van projecten die in overeenstemming zijn met een al door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige visie, stedenbouwkundige randvoorwaarden, gebiedsvisie, de herziene woningbouwstrategie (hierna: HWS) of ander door de gemeenteraad vastgesteld ruimtelijk kader.
2. (Bouw)plannen die deel uitmaken van projecten in het kader van de opwekking van duurzame energie mits passend in de Routekaart energietransitie opgave 2030.
3. Het bouwen, herbouwen, vernieuwen of uitbreiden van gebouwen en bouwwerken en het omzetten van bestaande functies ten behoeve van de woonfunctie, inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, mits passend in de HWS.
4. Het bouwen, herbouwen, vernieuwen, veranderen en uitbreiden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen die vallen onder andere onder de bestemmingen Maatschappelijk, Sport, Recreatie en Cultuur en Ontspanning. Inclusief de bij die functies behorende voorzieningen met een maximum van 20.000 m² bebouwd oppervlak. Hierbij hoort ook het wijzigen van het gebruik van de bij een gebouw behorende gronden.
5. Het bouwen, herbouwen, vernieuwen, veranderen en uitbreiden van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van voorzieningen die vallen onder andere onder de bestemmingen Detailhandel, Bedrijven, Agrarisch, Dienstverlening, Horeca en Kantoor, met een maximum van 20.000 m² oppervlak. Hierbij hoort ook het wijzigen van het gebruik van de bij een gebouw behorende gronden.
6. Het realiseren van openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen voor het openbaar vervoer, mits de bebouwing van beperkte omvang is en het beoogde gebruik in relatie tot de omgeving niet hinderlijk van aard is.
7. Het veranderen van bestaande en het realiseren van nieuwe lokale wegen-, water-, parkeer-, fiets, groen- en natuurvoorzieningen inclusief de bij die functie bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere voorzieningen.
8. Het realiseren van kleinschalige voorzieningen van algemeen belang, zoals fietsenstallingen, toiletten en voorzieningen van afvalinzamelingen.
9. Het bouwrijp maken, ophogen en het verrichten van andere noodzakelijke werken en werkzaamheden ten behoeve van de bovengenoemde functies en bestemmingen.
10. Bouwwerken geen gebouw zijnde, niet vallend in de eerder genoemde categorieën, met een maximale hoogte van 50 meter.
11. Het weigeren van een aanvraag voor toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a, onder 3 van de Wabo.

Artikel 2 Uitzonderingen

In afwijking van het bepaalde in artikel 1 is voor de genoemde categorieën van gevallen toch een verklaring van geen bedenkingen vereist als een project als politiek bestuurlijk gevoelig wordt gezien.

Artikel 3 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de eerste dag na de dagtekening van het Gemeenteblad waarin het wordt geplaatst.

Artikel 4 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Algemene verklaring van geen bedenkingen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 21 september 2017,

griffier voorzitter

Algemene toelichting

1. Wanneer een bepaald project valt onder artikel 1, categorie 1, zijn de in de overige categorieën genoemde maxima niet van toepassing. De gemeenteraad heeft al zijn instemming met het betreffende project uitgesproken, dan wel het ruimtelijk kader als bedoeld in artikel 1.1. geaccordeerd.
2. Wanneer een project bestaat uit een combinatie van functies, mogen de in de categorieën genoemde maxima bij elkaar worden opgeteld.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1

Categorie 3

Hierbij wordt aangesloten op het raadsbesluit 'Uitvoering herziene woningbouwstrategie' van 16 september 2016.

Categorie 3, 4 en 5

Hierbij gaat het om zowel om gehele nieuwbouw als om het omzetten van bestaande functies van gebouwen/gronden naar de in dit artikel genoemde functies.

Categorie 4 en 5

Oppervlak bepalen

Het oppervlak wordt als volgt berekend: de som van de oppervlakten van alle gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, 1 m boven peil neerwaarts geprojecteerd en buitenwerks gemeten. Het gehanteerde maximale oppervlak van 20.000 m² is gebaseerd op het gemiddelde oppervlak van de omgevingsvergunningen die tot nu toe zijn verleend.

Maatschappelijk

Onder maatschappelijke voorzieningen worden educatieve, sociale, medische en levensbeschouwelijke voorzieningen evenals voorzieningen voor openbare dienstverlening, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Sport

Gedacht kan worden aan sportvoorziening of als speelvoorziening. Hieronder worden verstaan: speeltuinen, tennisclubs, voetbalclubs, jeugdverenigingen en schutterijen.

Cultuur en Ontspanning

Culturele voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van ontspanning, waaronder dagrecreatie, of een combinatie daarvan.

Categorie 10

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om reclamemasten, antennes voor mobiele communicatie, windmolens e.d.

Artikel 2,

Politiek gevoelig

Gedacht kan worden aan projecten waarin sprake is van grote tegengestelde belangen of potentiële conflicten.

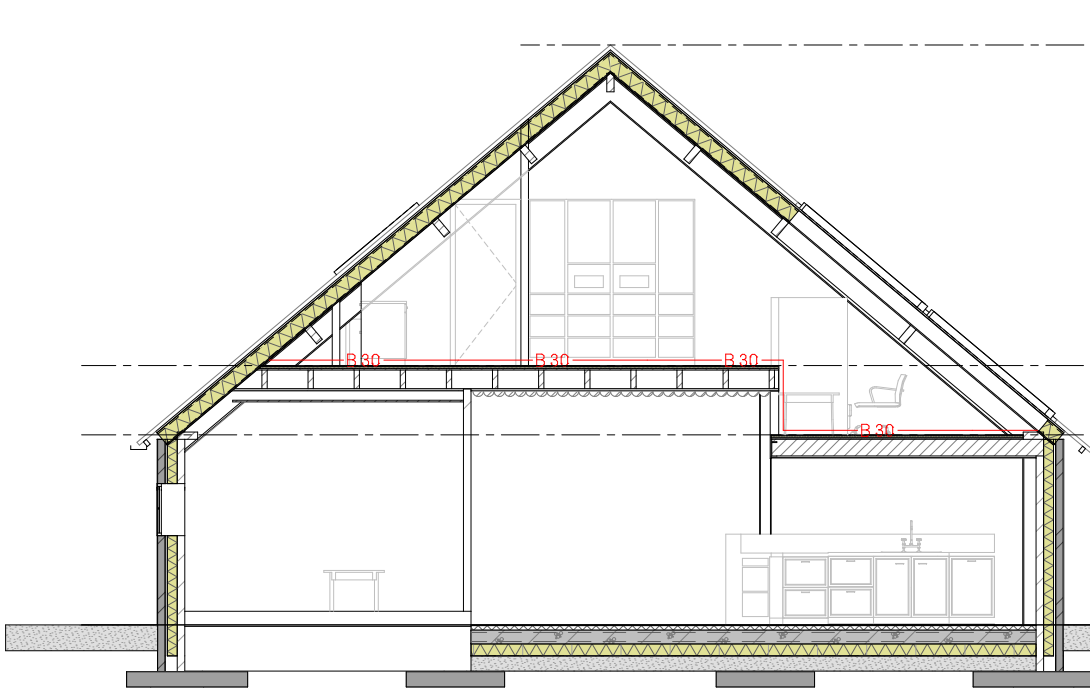


Voorgevel

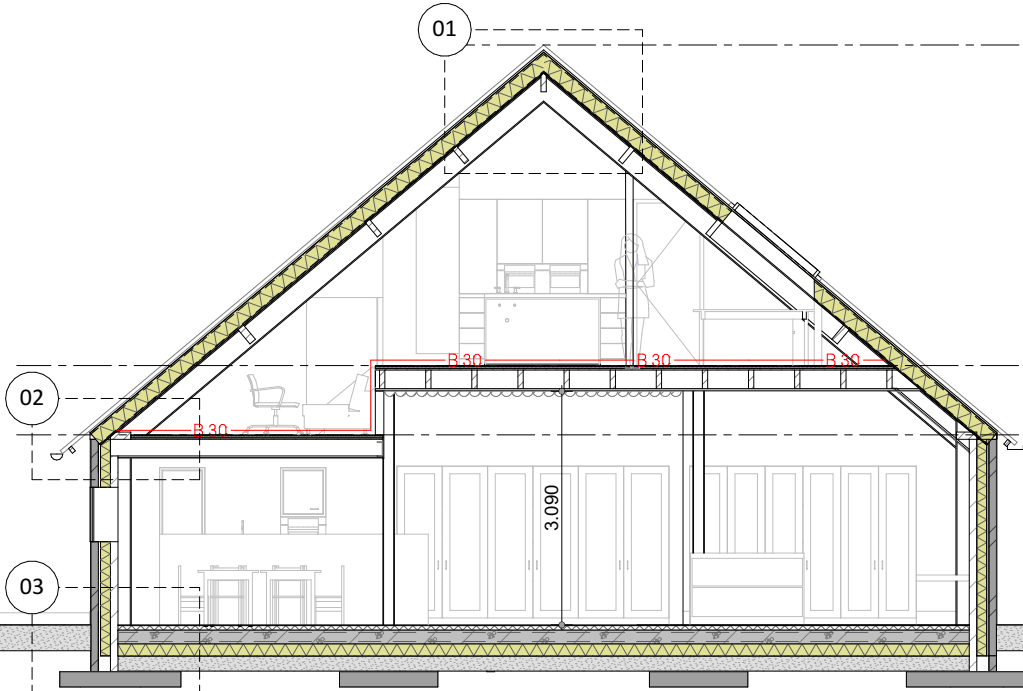
Achtergevel

Linkergevel

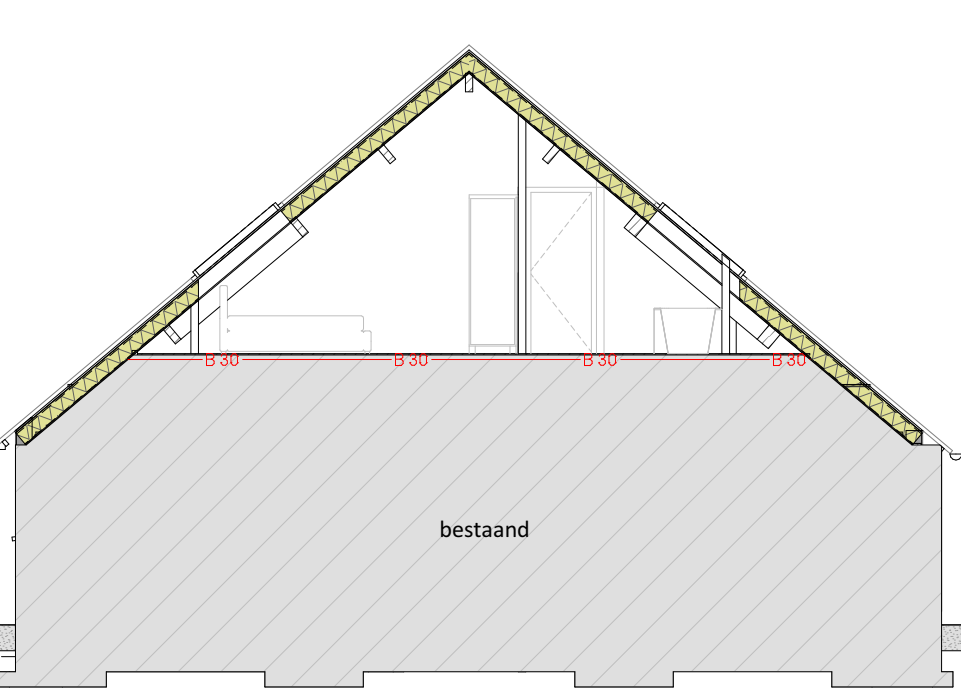
Rechtergevel



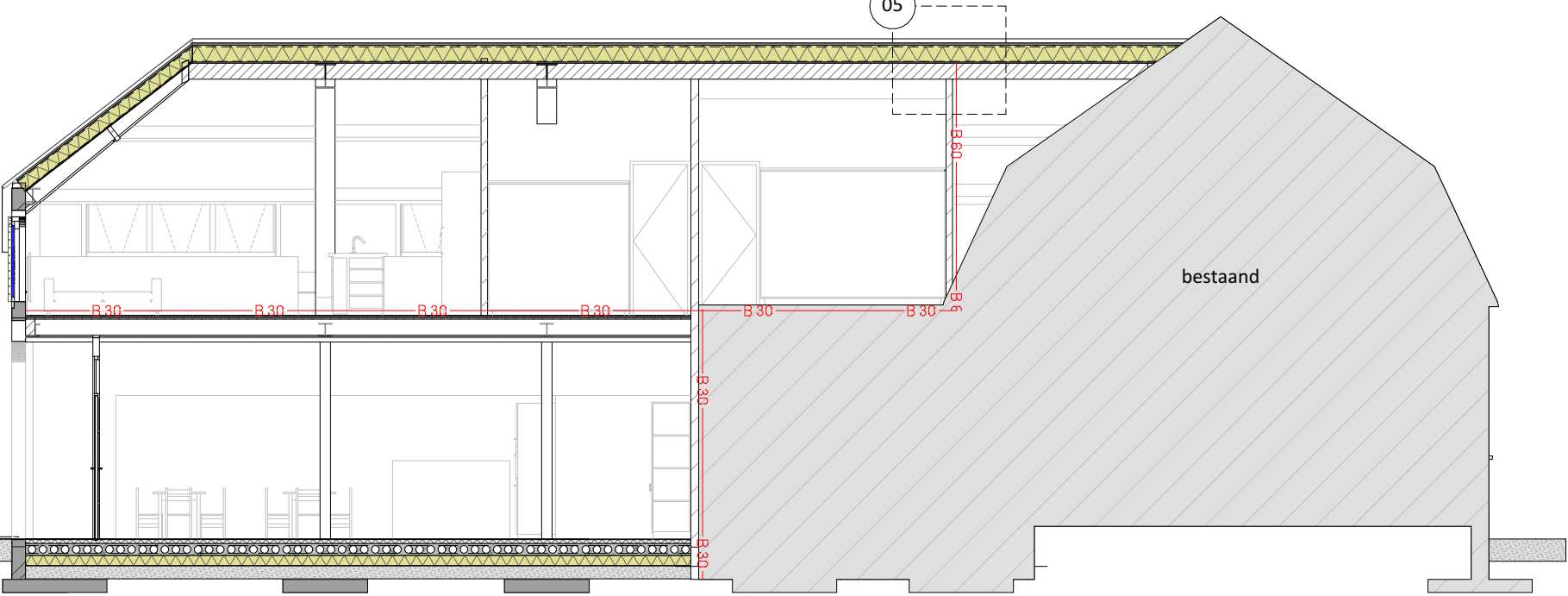
Doorsnede A-A



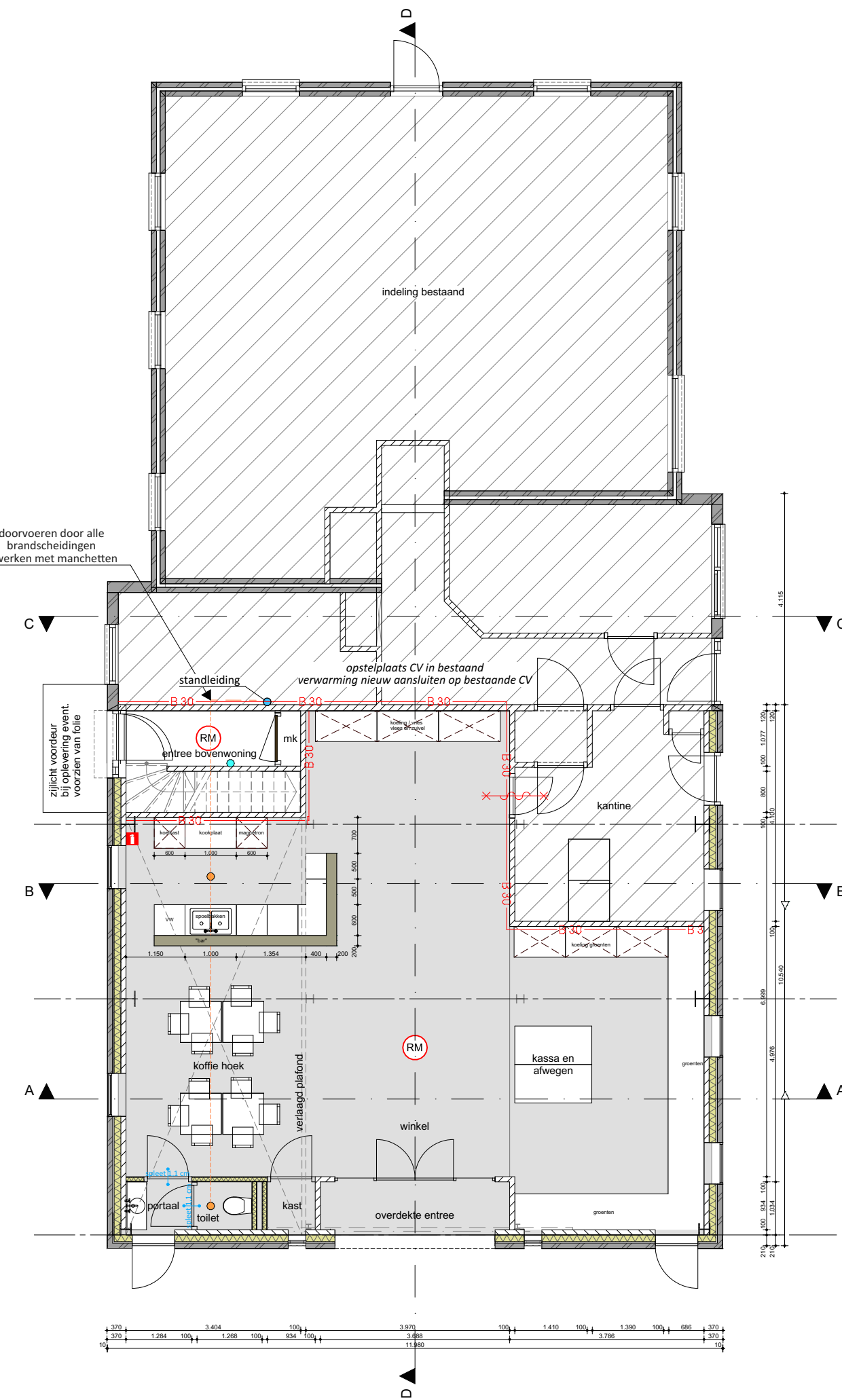
Doorsnede B-B



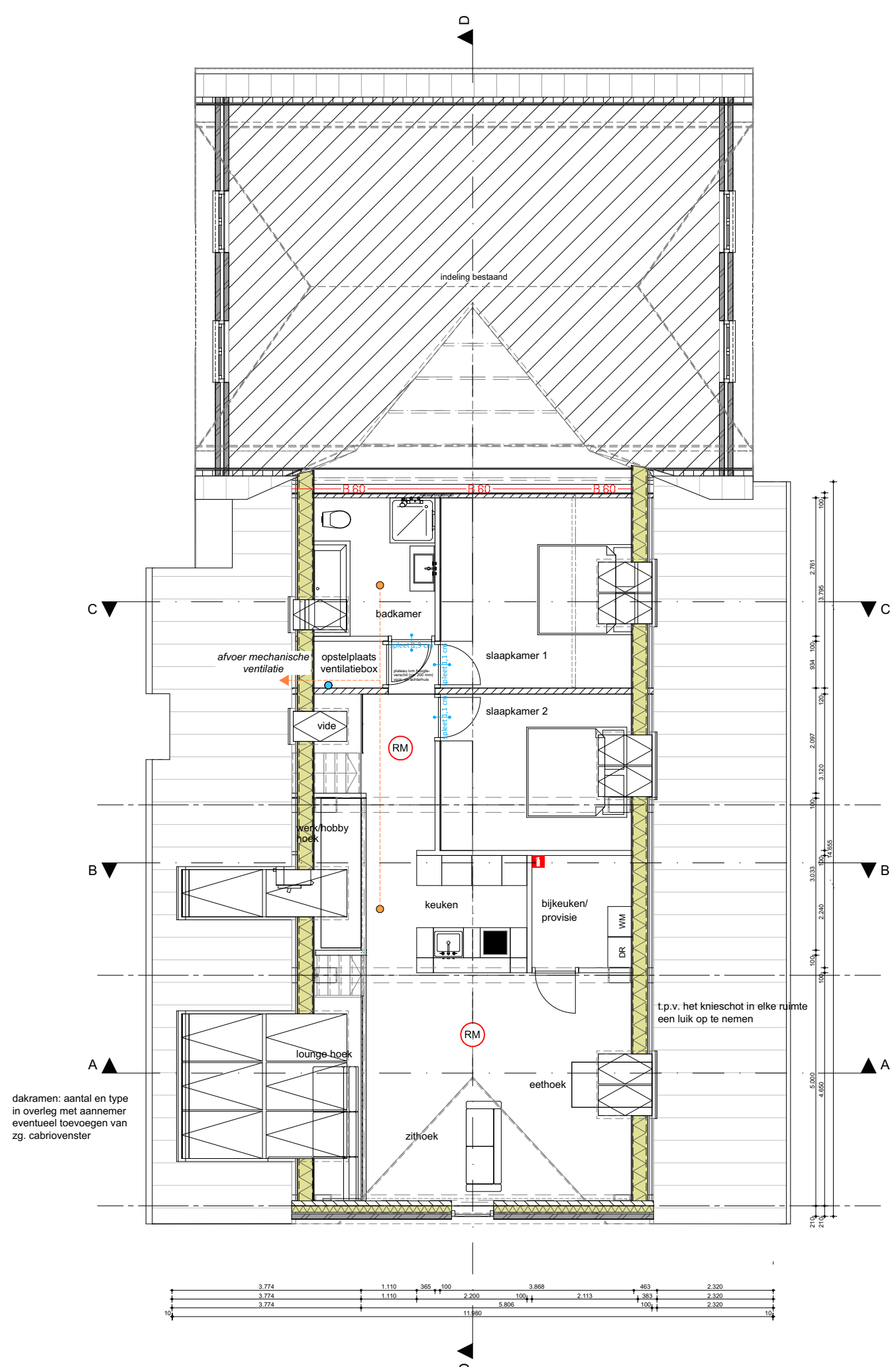
Doorsnede C-C



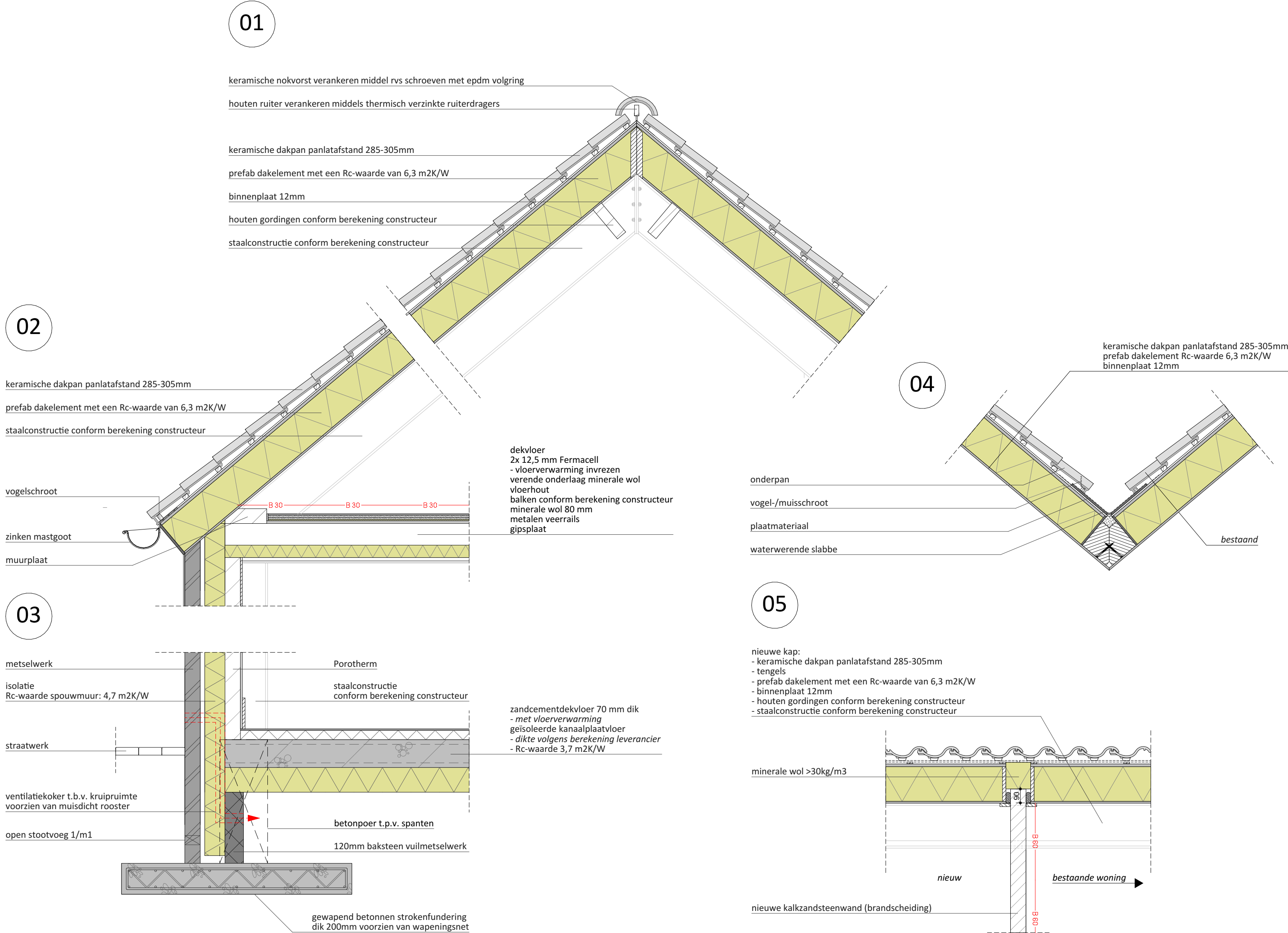
Doorsnede D-D



Begane grond



1e verdieping



Renvoor

- Geozondheid**
- Een scheidingstructuur van een badruimte heeft aan een zijde die grenst aan de ruimte tot 1,2 m boven de vloer van de ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde wateropname die gemiddeld niet groter is dan 0,03 kg/(m²·s) en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m²·s).
 - Voorzieningen t.b.v. afvoer afvalwater en fecaliën dienen water- en luchtdicht te worden aangebracht.
 - Drinkwateraanvoeren dienen te worden aangesloten volgens voorschriften van desbetreffende NUTS bedrijven.
 - Uitwendige scheidingconstructies dienen minimaal een karakteristieke geluidswering te hebben van 20 dB(A).
 - Het bouwwerk dient m.b.t. het weren van ratten en muizen te voldoen aan artikel 3.68 t/m artikel 3.73 van het Bouwbesluit.
- Energiezuinigheid**
- Uitwendige scheidingconstructie worden uitgevoerd met een minimale Rc-waarde van vloer 3,7 m²K/W, wand 4,7 m²K/W, dak 6,3 m²K/W.
 - Beglazingen worden uitgevoerd met HR-glas met een U-waarde van 1,2W/m²K.
 - Luchtholvestroom in gebouwen is niet groter dan 0,2m³/s.
 - Gebouw voldoet aan het Energie prestatie coëfficiënt van 0,4.
- Verwarming**
- Voerverwarming door de gehele woning en in de winkel.
 - Verwarming woning wordt aangesloten op bestaande CV-ketel van de woning.
 - Verwarming tapwater winkel door vrijstaande boiler indirect gestookt door het verwarmingssysteem.
 - Leidingverloop volgens installateur.
- Veiligheid**
- Hoofdraagconstructies dienen 30min vdbto te worden uitgevoerd zodat men een vluchtroute kan garanderen welke 30min bij uitbreken van brand niet bezwijkt.
 - Stalen liggers worden onvold middels 15mm pronutels-plaat.
 - Eventuele doorvoeren door brandscheidingen moeten afgewerkt worden met manchetten.
 - Optische rookmelders op lichtnet welke volgens NEN 2555 worden aangesloten dienen onderling te worden gekoppeld en voorzien van een rookstroomvoorziening (nooddieu).
 - Elektrische installaties dienen te worden aangesloten volgens NEN 1010 en volgens eisen desbetreffende NUTS bedrijven.
 - Deuren, ramen en kozijnen en daarmee gelijk te stalen constructie onderdelen in een uitwendige scheidingstructuur van een niet-gemeenschappelijke ruimte, die volgens NEN 5096 bepaalde inbraakwerendheid die voldoet aan de in de norm aangegeven weerstandsklasse 2. Dit geldt ook voor een inwendige scheidingstructuur tussen een niet-gemeenschappelijke ruimte en een aangrenzende gebruiksruimte of een aangrenzende gemeenschappelijke ruimte.
 - De loopafstand tussen de toegang van een niet-gemeenschappelijke verbruiksruimte en ten minste een toegang van het brandcompartiment of het subbrandcompartiment waarin de ruimte ligt, is ten hoogste 15 meter. Een toegang als hierboven bedoeld van een niet-gemeenschappelijke verbruiksruimte, is een toegang van het brandcompartiment of een subbrandcompartiment, of ter plaatse van de toegang begint een route naar de toegang van een brandcompartiment of een subbrandcompartiment. Een besloten ruimte op die route heeft een niet-ioniserende rookmelder die is aangesloten op een voorziening voor elektriciteit en die voldoet aan de primaire inrichtingsgeisen en de primaire producties volgens NEN 2555.

- (R) optische rookmelder
- (R) schuimbrandblusser 6l

Trap

- Bestaande trap voldoet aan afdeling 2.5.2. van het Bouwbesluit (trap bestaande bouw).

- Breedte trap = 800 mm
- Aantrede = 210 mm
- Optrede = 214,4 mm
- Aantal treden = 16

- Bovenkant vloerscheiding ter plaatse van vides/trapsparingen 1000mm boven de afgewerkte vloer volgens afdeling 2.3 van het Bouwbesluit.

Ventilatie

- Ventilatie van verbruiksruimten conform Bouwbesluitberekening TImax, overeenkomstig met het gestelde in afdeling 3.6 van het Bouwbesluit en NEN1087:

Ruimte	Bouwlaag	Toevoer (dm ³ /s)	Afvoer (dm ³ /s)	Toe te passen ventilatiecomponent
Winkel	Begane grond	38,16	38,16	Toevoer DuctLine 2326 - minimale lengte 1,69 m ³
Toilet	Begane grond	7,00	7,00	Afvoer mechanisch + overstromcomponent 1,1 cm spleet onder deur
Kuiken/Eethoek/Zithoek	Verdieping	21,00	21,00	Afvoer mechanisch
Slaapkamer 01	Verdieping	7,00	7,00	Toevoer Velux ZZZ 214K (dakraam) - minimale lengte 1,14 m ³
Slaapkamer 02	Verdieping	7,00	7,00	Toevoer overstromcomponent 1 cm spleet onder deur
Lounge hoek/werk/hobby	Verdieping	7,00	7,00	Afvoer mechanisch
Badkamer 01	Verdieping	14,00	14,00	Toevoer Velux ZZZ 214K (dakraam) - minimale lengte 0,57 m ³

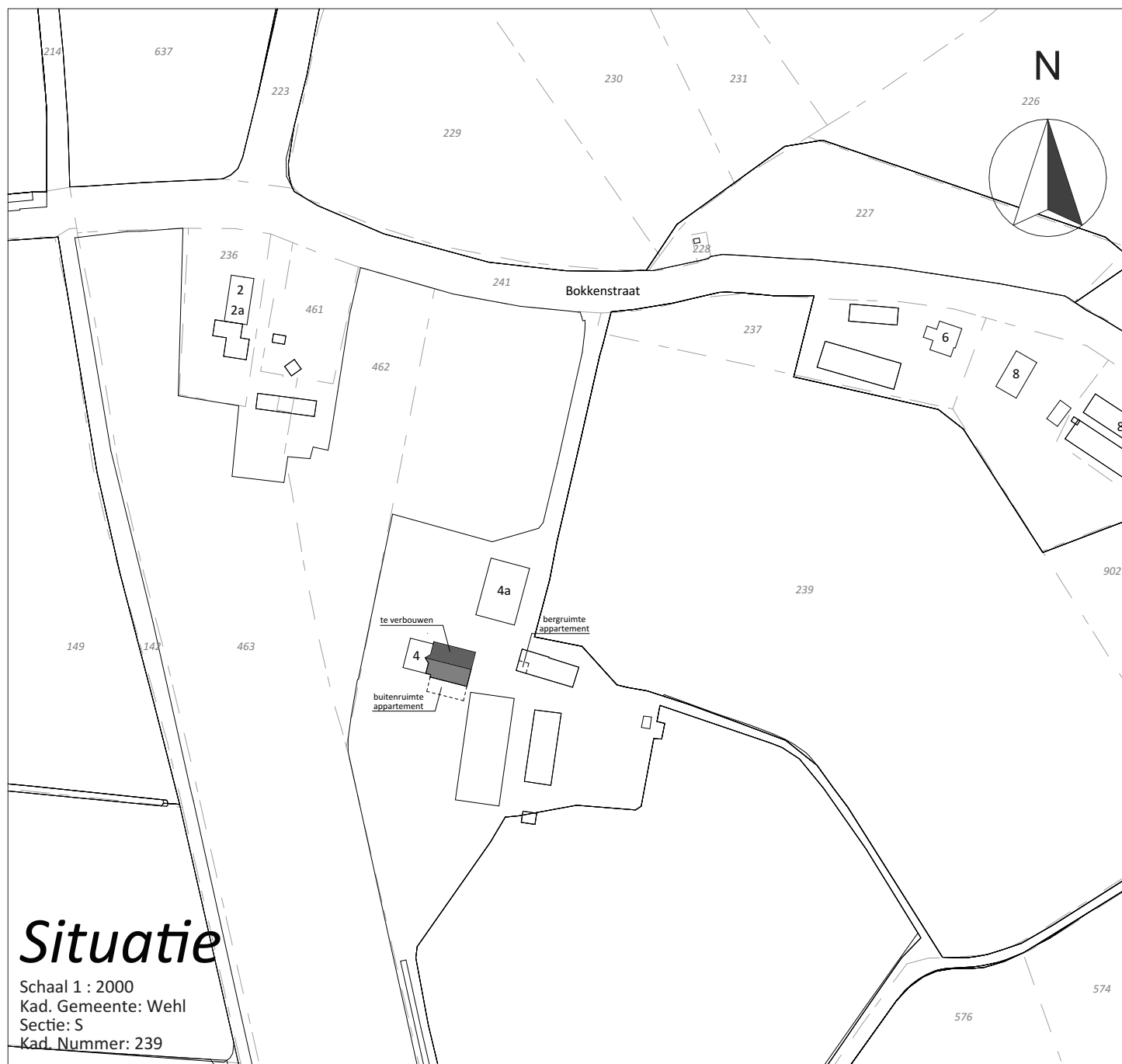
Toevoercomponenten: Ventilatiekasten
Afvoercomponenten: Mechanische ventilatorbox

Overig

- Metaalconstructies t.p.v. opleggen en in aanraking komend met spouwcondities thermisch verzinken.
- Dichttoetsing van het bouwwerk dient te voldoen aan afdeling 3.11 van het Bouwbesluit.
- Binnen- en buitenroliering overeenkomstig NEN3215.
- Het appartement moet worden voorzien van een toegangspunt voor de aansluiting op een openbaar elektronisch communicatienetwerk met hoge snelheid als bedoeld in artikel 2, derde lid, van de richtlijn breedband.

Materialisatie

- traditionele spouwmuur
- metalwerk (ruiterband), luchtpouw, isolatie, kalkzandsteen
- RC 4,7 m² K/W
- metal stud
- kalkzandsteen
- type ventilatorroosters conform berekening TImax
- op verdieping enkele dakramen uitvoeren met ventilatorrooster
- standleiding
- aansluiting drinkwater, afvoer afvalwater, aansluiting riool
- afzuigventiel mechanische ventilatie
- leidingverloop mechanische ventilatie



Situatie

Schaal 1 : 2000
Kad. Gemeente: Wehl
Sectie: 5
Kad. Nummer: 239

VanWestreenen
ADVISEURS RUIMTELIJKE ONTWIKKELING

PROJECT:
Tuinderij Klein Broekhuizen

OPDRACHTGEVER:
E. Smeenk en W. Kraaij
Bollenstraat 4
7031 ED Wehl

LOCATIE: Bollenstraat 4 te Wehl

ONDERDEEL:
Gevels, doorsneden, plattegronden en details
Maten voor de uitvoering in het werk controleren

SCHAAL: 1:100

GETEKEND: MS

FORMAAT: A1+

DATUM: 17-01-2023

WIJZIGING: 29-03-2023

PROJECTNUMMER:
2022B0-KleinBroek