

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 9263-2023

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	27 februari 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp-wijzigingsplan Buitengebied, Koedijk 2_Toelichting</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Definitief erfinrichtingsplan Koedijk 2 (incl. wijziging parkeerplaatsen tweede woning)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input type="checkbox"/> anders, nl.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Het gewijzigd vaststellen van het wijzigingsplan Koedijk 2 te Wesepe.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Het wijzigingsplan "Wijzigingsplan Buitengebied, Koedijk 2" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022001083-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 12 juli 2021, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

SAMENVATTING

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming alsmede de karakteristieke woning te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden aan de Koedijk 2 te Wesepe. Op 1 maart 2022 heeft het college een richtinggevende uitspraak gedaan om medewerking te verlenen. Vervolgens is er een ontwerp wijzigingsplan opgesteld. Vanaf 7 december 2022 heeft het wijzigingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Omdat een wijzigingsplan voortvloeit uit een wijzigingsbevoegdheid van het college kan het college het wijzigingsplan vaststellen.

De initiatiefnemer heeft bij het verdere uitwerken van de plannen verzocht om een ondergeschikte wijziging. De locatie voor de parkeervoorzieningen voor de tweede woning wordt iets verder naar de oostzijde verschoven. Er bestaan geen bezwaren vanuit landschappelijk oogpunt tegen deze wijziging. Tegen het vastgestelde wijzigingsplan en de wijziging van de locatie van de parkeervoorzieningen voor de tweede woning, staat beroep open bij de Raad van State.

INLEIDING

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming alsmede de karakteristieke woning te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden aan de Koedijk 2 te Wesepe. Op 1 maart 2022 heeft het college een richtinggevende uitspraak gedaan om medewerking te verlenen. Vervolgens is er een ontwerp wijzigingsplan opgesteld. Vanaf 7 december 2022 heeft het wijzigingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Omdat een wijzigingsplan voortvloeit uit een wijzigingsbevoegdheid van het college kan het college het wijzigingsplan vaststellen.

De initiatiefnemer heeft bij het verdere uitwerken van de plannen verzocht om een ondergeschikte wijziging. De locatie voor de parkeervoorzieningen voor de tweede woning wordt iets verder naar de oostzijde verschoven. Deze wijziging is opgenomen in het bijgevoegde definitieve erfinrichtingsplan. Er bestaan geen bezwaren vanuit landschappelijk oogpunt tegen deze wijziging.

De wijziging wordt verwerkt in het vastgestelde bestemmingsplan. Dit heeft voor de regels geen gevolgen. In de toelichting wordt de beschrijving van de toekomstige ontwikkeling (paragraaf 2.3, pagina 7) aangepast. Daarnaast wordt het definitieve erfinrichtingsplan opgenomen als bijlage bij de regels. Tegen het vastgestelde wijzigingsplan en de wijziging van de locatie van de parkeervoorzieningen voor de tweede woning, staat beroep open bij de Raad van State.

BEOOGD RESULTAAT

Het wijzigen van de bestemming van een bestaande karakteristieke boerderij, alsmede de karakteristieke boerderij te splitsen in twee zelfstandige wooneenheden om zo de oorspronkelijke karakteristieken van bebouwing en erfstructuur te behouden.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Woonvisie
Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Parapluplan Parkeren

ARGUMENTEN

In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is er voor uw college een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.8.5) opgenomen om een agrarische bestemming te wijzigen als er sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf. Aan de Koedijk 2 in Wesepe is geen agrarisch bedrijf meer aanwezig en ook zijn er geen milieurechten meer aanwezig. Om van deze bevoegdheid gebruik te kunnen maken moet aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan. Hieronder wordt per relevante randvoorwaarde een toelichting gegeven.

- a. *er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;*

Er worden geen nieuwe gebouwen gebouwd en bestaande gebouwen worden niet uitgebreid.

- b. *er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;*

Het erf wordt landschappelijk ingepast en er wordt niet nieuw gebouwd.

- c. *de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;*

Het huidige gebruik is voor woondoeleinden dus is er een woonbestemming worden toegekend.

- d. *na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;*

De aanduiding is opgenomen.

- e. *er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;*

Er is geen sprake van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten.

- f. *de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;*

Ten opzichte van het voormalige agrarische bedrijf is er sprake van een afname van het aantal verkeersbewegingen en de bestaande infrastructuur is geschikt voor het toekennen van een woonbestemming.

- g. *parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;*

Op het erf is voldoende parkeerruimte aanwezig, die voldoende landschappelijk is ingepast. Op verzoek van de initiatiefnemer is er een ondergeschikte wijziging in het erfinrichtingsplan opgenomen. De beoogde locatie voor de parkeerplaatsen voor de tweede woning worden iets naar het oosten opgeschoven.

- h. *de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;*

Het huidige gebruik en de inrichting veranderen niet. Er is dus geen sprake van een aantasting van de uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf. De wens is ook om de karakteristieke boerderij te splitsen in twee woningen waardoor er financiële middelen beschikbaar komen voor onderhoud.

- i. *de vervolgfunctie dient milieu-hygiënisch inpasbaar te zijn;*

De Omgevingsdienst IJsselland heeft advies uitgebracht. Conclusie is dat het milieu-hygiënisch inpasbaar is.

- j. *de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;*

De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden niet onevenredig beperkt. Dit is door de omgevingsdienst IJsselland uitgezocht.

- k. *de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;*

Hier is geen sprake van.

- l. *het aantal woningen mag niet toenemen;*

De wens is wel om de karakteristieke boerderij te splitsen in twee woningen. Hiervoor wordt gelijktijdig gebruik gemaakt van een andere wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. Hieronder wordt daar nader op ingegaan.

- m. *op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;*

Hiervan is geen sprake.

De initiatiefnemer wil de karakteristieke boerderij splitsen in twee woningen. Hiervoor is in het bestemmingsplan ook een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 44.1). Om van deze bevoegdheid gebruik te kunnen maken moet ook aan een aantal randvoorwaarden worden voldaan. Hieronder wordt per relevante randvoorwaarde een toelichting gegeven.

- a. *woningsplitsing is alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';*

Er is sprake van de aanduiding karakteristiek.

- b. *de aanduiding 'karakteristiek' dient opgenomen te zijn omdat het blijktens bijlage 4, 5, 6 of 8 een karakteristiek hoofdgebouw betreft;*

Volgens bijlage 4 betreft het een karakteristiek hoofdgebouw.

- c. *woningsplitsing is niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;*

Hier is geen sprake van.

- d. *er wordt daadwerkelijk bijgedragen aan herstel en/of behoud van deze panden;*

Door de karakteristieke boerderij te splitsen in twee woningen ontstaan er financiële middelen voor herstel en/of onderhoud.

- e. *de cultuurhistorische waarde van deze panden wordt niet aangetast;*

De cultuurhistorische waarde van het pand wordt niet aangetast. Er wordt alleen gesplitst, aan de buitenkant wordt er niks gewijzigd.

- f. *woningsplitsing in twee woningen is uitsluitend toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.000 m³ bedraagt;*

Het volume van de boerderij is meer dan 1.000 m³.

- g. *ter plaatse van de gesplitste woning dient de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat de woning aaneengebouwd is en dient te blijven;*

De aanduiding is opgenomen.

- h. *het gebruik vindt plaats binnen het bestaande bouwvolume; uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan waardoor het uitwendige karakter van het hoofdgebouw – zoals dit bepaald is door hoofdafmetingen, onderlinge maatverhoudingen, dakvorm en nokrichting – behouden blijft;*

Er worden geen nieuwe gebouwen gebouwd en bestaande gebouwen worden niet uitgebreid.

- i. *bij het wijzigingsplan kunnen beperkingen worden gesteld aan de oppervlakte van bijgebouwen bij de nieuwe woning;*

Er worden geen nieuwe bijgebouwen gebouwd, er zijn geen beperkingen nodig.

- j. *de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.*

Er is aangetoond dat de voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden.

DRAAGVLAK

Het wijzigingsplan heeft zes weken lang ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

DUURZAAMHEID

Bij het splitsen zal worden voldaan aan de energieprestatie-eisen. Aan de zuidzijde zijn op dit moment al een groot aantal zonnepanelen in een veldopstelling aanwezig.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Met initiatiefnemer is in eerder stadium een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin is ook een paragraaf voor eventuele planschade opgenomen. Met deze overeenkomst zijn alle (eventuele) kosten verhaald op de initiatiefnemer.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Nadat uw college heeft besloten om het wijzigingsplan vast te stellen, wordt initiatiefnemer op de hoogte gebracht. Daarna volgt de ter inzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan, waarmee de beroepstermijn gaat lopen.