

Zaaknummer : 25913-2022
Medewerker : Lars Olof Haverkort, team Leefomgeving
Datum : 7 juni 2022
Portefeuillehouder : Wethouder H.T.J. Kamphuis
Onderwerp : Besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan Buitengebied, Raalterweg 89

INLEIDING

Op 25 mei 2020 heeft het college een richtinggevende uitspraak gedaan om medewerking te verlenen aan de splitsing van de boerderij aan de Raalterweg 89 te Wesepe. Vanaf 17 maart heeft het wijzigingsplan ter inzage gelegen. Ook heeft het Ontwerpbesluit Hogere Waarde Buitengebied, Raalterweg 89 ter inzage gelegen. Op beide terinzageleggingen zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Omdat een wijzigingsplan voortvloeit uit een wijzigingsbevoegdheid van het college kan het college het wijzigingsplan vaststellen. Tegen het vastgestelde wijzigingsplan en het besluit Hogere Waarde staat beroep open bij de Raad van State.

BEOOGD RESULTAAT

Vaststellen van een wijzigingsplan voor de Raalterweg 89 te Wesepe.

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied, Olst Wijhe
Ontwerp-wijzigingsplan Buitengebied, Raalterweg 89
Ontwerpbesluit Hogere Waarde Buitengebied, Raalterweg 89
Wet geluidhinder
Wro

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 Raalterweg 89 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 is reeds 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.

- 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 milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;*

Eelerwoude B.V. heeft een globale omgevingstoets gedaan waarvan de resultaten in het verzoek zijn opgenomen. De Omgevingsdienst IJsselland heeft advies uitgebracht. Conclusie is dat het milieuhygiënisch inpasbaar is mits uit een verkennend bodemonderzoek blijkt dat de bodem geschikt is voor een woonfunctie. Het verkennend bodemonderzoek is daarna ook goedgekeurd door de Omgevingsdienst.

- 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.

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 blijkt 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 ruim 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 dus 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 een akoestisch onderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er ten aanzien van het wegverkeerslawaai wel een hogere grenswaarde dient te worden vastgesteld, maar dat de uiterste grenswaarde niet wordt overschreden.

DRAAGVLAK

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

DUURZAAMHEID

N.v.t.

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. Het financiële risico ligt 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 wijzigingsplan en het besluit Hogere Waarde, waarmee de beroepstermijn gaat lopen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe;

besluiten:

1. Het wijzigingsplan Buitengebied, Raalterweg 89 ongewijzigd vast te stellen;

Burgemeester en wethouders voornoemd,
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien