



Voorstel College van Burgemeester en Wethouders

Openbaar	: Ja
Datum vergadering	: 18 februari 2025
Kenmerk	: Z2023-0695/BenW-08337
Portefeuillehouder	: Emmeke Gosselink
Onderwerp	: Principemedewerking bestemmingsplan Lageweg 10, Zelhem
Speerpunt coalitie	: Dienstbare overheid

Kernboodschap

Principemedewerking voor het perceel Lageweg 10 te Zelhem. Voor het legaliseren van de totale bebouwing (170 m²) en het vergroten van het functievak (330 m²). Met deze omgevingsplan wijziging wordt het feitelijke gebruik gelegaliseerd en een deel met functie 'Agrarisch' gewijzigd naar de functie 'Bedrijf'.

Voorstel

1. Principemedewerking te verlenen aan het verzoek om het functievak te splitsen conform de kadastrale eigendomssituatie;
2. Principemedewerking te verlenen aan het verzoek om de functie 'Agrarisch' naar de functie 'Bedrijf' te wijzigen;
3. Principemedewerking te verlenen aan het verzoek om het functievak met 330 m² te vergroten op het perceel Lageweg 10 te Zelhem op grond van artikel 5.1, lid 1 onder a van de Omgevingswet en artikel 8.0a, lid 2 van het Besluit Kwaliteit Leefomgeving. Er wordt een maximum aan (170 m²) bebouwd oppervlak opgenomen.

Inleiding

Initiatiefnemer woont aan de Lageweg 10 te Zelhem en heeft gevraagd om wijziging van het omgevingsplan. Als gevolg van een faillissement heeft hij in het verleden Lageweg 12/12a moeten verkopen. Na het faillissement is initiatiefnemer als zzp'er verdergegaan en een nieuw bedrijf opgestart op Lageweg 10. Vanzelfsprekend zijn de percelen kadastraal gesplitst.

Op dit moment liggen zijn bedrijf en het bedrijf van de buurman (Lageweg 12/12a) allebei in hetzelfde functievak (zie bijlage "luchtfoto"). Het Omgevingsplan laat echter maar één bedrijf toe, te weten op Lageweg 12/12a. Uit het Omgevingsplan volgt verder dat de (bouw)mogelijkheden toekomen aan Lageweg 12/12a.

Om de activiteiten op het perceel Lageweg 10 te legaliseren is verzocht om, gelijk aan de kadastrale grenzen, het omgevingsplan te splitsen en Lageweg 10 op te nemen in de tabel (art. 6.1.1. onder a) behorende bij het omgevingsplan 'Landelijk gebied Bronckhorst'. Hierdoor ontstaan dus twee separate bedrijven. Omdat er inmiddels ook bebouwing voor het bouwbedrijf is gerealiseerd (170 m²) wordt gevraagd om rekening te houden met een uitbreiding van het functievak (330 m²). Op Lageweg 10 staat een schuur van 120 m² en 2 zeecontainers met een tussenliggende overkapping van in totaal 50 m². Deze bebouwing (170 m²) is in strijd met het omgevingsplan en worden met deze wijziging gelegaliseerd.

Hierdoor ontstaat er een planologisch kader waarmee de huidige activiteiten gelegaliseerd worden.

Verder wordt er gevraagd om het toestaan van een gedeeltelijk dichte hooiberg. Deze hooiberg wordt niet gebruikt voor het bouwbedrijf. Daarmee moet dit bouwwerk getoetst worden aan de bijgebouwenregeling en valt het buiten dit verzoek. Dit valt onder de regeling particulier gebruik (150m²) en zal separaat aangevraagd moeten worden.

Afstemming

Wethouder Emmeke Gosselink is positief over het principeverzoek.

Dit collegevoorstel is afgestemd met het cluster Juridische Zaken en het cluster Communicatie.

Beoogd effect

Het bestaande functievak op (functie 'Bedrijf') het perceel Lageweg 10-12/12a te Zelhem wordt gesplitst conform de kadastrale eigendomssituatie. Voor het perceel Lageweg 10 wordt het functievak (functie 'Bedrijf') vergroot en een maximum aan bebouwd oppervlak opgenomen. Hierdoor wordt een deel met de functie 'Agrarisch' naar de functie 'Bedrijf' gewijzigd, waardoor de planologische situatie overeenkomt met de feitelijke, kadastrale situatie. Met deze omgevingsplan wijziging wordt het feitelijke gebruik van het perceel gelegaliseerd. Het sluit aan bij het speerpunt 'Dienstbare overheid' uit het coalitieprogramma 'Bouwen aan een dienstbaar, leefbaar en sociaal Bronckhorst' van het Coalitieakkoord 2022-2026.

Argumenten

1.1. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Voor beide woningen geldt dat er sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Eén van de belangrijkste onderwerpen daarbij is geluid. Volgens de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' dient voor het aspect geluid (categorie: bouwbedrijven algemeen: b.o. ≤ 2.000 meter) een onderlinge afstand van minimaal 50 meter tussen de twee functies aangehouden te worden. Omdat de huidige afstand planologisch gezien nu 0 meter betreft, is er een akoestisch onderzoek opgesteld. Uit het akoestisch onderzoek is gebleken, dat ook na de uitbreiding van de bedrijfsfunctie, sprake is van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Dit betekent dat deze omgevingsplanwijziging ter plaatse ruimtelijk op een goede manier is in te passen.

Het akoestisch onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Achterhoek en akkoord bevonden. Omdat de bedrijfswoning nummer 12/12a in 'Landelijk gebied' ligt maar ook op een locatie met bedrijfsfunctie kan hierbij worden uitgegaan van 'gemengd gebied'. Het onderzoek toont aan dat bij de huidige bedrijfsvoering wordt voldaan aan de beoordelingsniveaus voor gemengd gebied. Daarmee vormt de ontwikkeling geen belemmering voor het woon-en leefklimaat van de woning op de woning van nummer 12/12a. Zie hiervoor ook de bijlage 'Akoestisch onderzoek'.

1.2 Intern akkoord met het initiatief

De regiekamer adviseert positief over de splitsing van het functievak (geen gangbare ontwikkeling) over de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied. Met het aanvullend vragen om een landschappelijke inpassing zijn er kansen voor de verevening voor het legaliseren van de totale bebouwing (170 m^2) en de uitbreiding van het bestemmingsvlak (330 m^2) te laten plaatsvinden.

2.1 Het initiatief past niet in het huidige omgevingsplan, maar kan wel via een wijziging van het Omgevingsplan (B-plan) gerealiseerd worden.

Het omgevingsplan biedt geen mogelijkheden om via een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid de functie te wijzigen (functie 'Agrarisch' naar functie 'Bedrijf'), het functievak te vergroten met 330 m^2 en medewerking te verlenen aan de splitsing van het bestemmingsvlak (dit is geen gangbare ontwikkeling) voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied. Door middel van een wijziging van het Omgevingsplan kunnen deze veranderingen alsnog gelegaliseerd worden.

2.2 Er wordt Fonds Bovenwijks en landschappelijke inpassing als verevening toegepast.

Op grond van onze 'Notitie Uitbreidingsmogelijkheden in het buitengebied voor bedrijven met de functie 'Bedrijf' wordt uitbreiding van bedrijfsbebouwing elders gecompenseerd (verevend) door sloop. In dit geval geldt een slooppogave van 1:1 omdat sprake is van een gebiedsgebonden bedrijf. We vinden om die reden sloop een te zwaar instrument. Toch is een vorm van verevening op zijn plaats omdat de schuur immers een bedrijfsfunctie krijgt. We stellen u voor om de verevening voor de legalisatie van de totale bebouwing (170 m²) en de uitbreiding van het bestemmingsvlak (330 m²) te laten plaatsvinden door een bijdrage van het Fonds Bovenwijks. Daarbij gaan we uit van € 19/m². Voor de uitbreiding en de bebouwing vragen wij conform ons beleid geen slooppeters maar een zwaardere verevening (5% van de investering), wat uit zal komen op € 9.500,- ($(€ 19,- \times 170 \text{ m}^2 = € 3.230,- / 19,- \times 330 \text{ m}^2 = € 6.270,-)$). Tevens is er een landschappelijke inpassing en akkoord bevonden, zie hiervoor de bijlage 'landschappelijke inpassing'.

1.3 Er wordt aan het provinciaal beleid voldaan.

Er is sprake van uitbreiding van de functie en de uitbreiding van de bebouwing bedraagt minder dan 250 m². Het betreft in fysiek opzicht een beperkte uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie, ruimtelijk is het geen nieuwvesting maar eerder sprake van het gelijkstellen van een bestaand bedrijf. Er zal geen sprake zijn van aantasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zoals ook is benoemd onder argument 1.2. Verder zal sprake zijn van maatwerk en landschappelijke inpassing. In principe wordt de feitelijke situatie omgezet in de juiste functie. Er wordt voldaan aan het provinciale beleid voor solitaire bedrijven. Verder is er geen sprake van een provinciaal belang.

Kanttekeningen

1. Strijdigheid met het Omgevingsplan.

Zoals ook benoemd onder argument 1.2. is de korte afstand tussen de twee bedrijven en de bijbehorende bedrijfswoningen een aandachtspunt. Ten aanzien van het aspect geluid is uit onderzoek gebleken dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Vooralsnog is dat voldoende voor het verlenen van principemedewerking. Bij het opstellen van het Omgevingsplan zal vervolgens moeten blijken of ook ten aanzien van de andere ruimtelijk relevante aspecten er nog aandachtspunten zijn. Vooralsnog worden hierin geen bijzonderheden verwacht.

Kosten, baten en dekking

Het betreft een particulier initiatief. Het komt dus geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Het betreft de kosten van een Omgevingsplan wijziging op basis van de legesverordening 2024.

Uitvoering

De initiatiefnemer ontvangt een principemedewerkingsbrief (en antrieure overeenkomst) met daarin de uitleg over de Omgevingsplan wijziging en het kostenoverzicht. Ook wordt het besluit gepubliceerd op overheid.nl

Evaluatie

Niet van toepassing

Bijlagen

- | | |
|-------------------------------|----------------------------|
| • (geanonimiseerd - openbaar) | Akoestisch onderzoek |
| • (openbaar) | Landschappelijke inpassing |
| • (geanonimiseerd - openbaar) | Principeverzoek |
| • (openbaar) | Luchtfoto |