

Toelichting wijzigingsplan Kleine Kolonieweg 22

Gemeente Nunspeet
Fase: Ontwerp wijzigingsplan
Datum: November 2023

Toelichting 2^{de} bedrijfswoning Kleine Kolonieweg 22 te Elspeet

1 Inleiding

1. Aanleiding

Voorliggend plan betreft een wijzigingsplan van het bestemmingsplan "Buitengebied 2019". Door middel van dit wijzigingsplan wordt het planologisch mogelijk om de huidige koffie- en theeschenkerij om te vormen naar een 2^{de} bedrijfswoning op het perceel Kleine Kolonieweg 22 te Elspeet.

2. Plangebied

Het plangebied ligt ten zuidwesten van de dorpskern van Elspeet. Het plangebied ligt in het buitengebied en is gelegen aan de Kleine Kolonieweg 22 te Elspeet.

Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Nunspeet, sectie F, nummer 7552.

2 Planbeschrijving

1. Bestaande situatie

Er is in het plangebied thans sprake van agrarische bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning ten behoeve van het melkveebedrijf. Daarnaast is er een koffie- en theeschenkerij gevestigd.

2. Toekomstige situatie

De bestaande koffie- en theeschenkerij zal (inpandig) worden gewijzigd naar een 2^{de} bedrijfswoning. Deze wijziging is in paragraaf 3.3 getoetst aan de regels van het geldende bestemmingsplan.

3. Stedenbouwkundige opzet

De stedenbouwkundige opzet van de bebouwing in het plangebied wijzigt niet, daar de omzetting van de koffie- en theeschenkerij naar een 2^{de} bedrijfswoning inpandig is.

3 Planologisch beleid

1. Geldend bestemmingsplan

Het plangebied, gelegen aan de Kleine Kolonieweg 22 te Elspeet, valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied 2019". Hierin heeft het plangebied de enkelbestemming Agrarisch- Agrarisch bedrijf, de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2, de functieaanduiding Gemengd en een maatvoering van een maximumoppervlakte van 100m².

Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen overige zone – groene ontwikkelingszone en reconstructiewetzone – verwevingsgebied van toepassing op het perceel.

De functieaanduiding gemengd is bestemd voor de nevenactiviteiten op de wijze van een theeschenkerij, met workshops en de verkoop van streekeigen producten, waaronder de verkoop van vlees.

Het geldende bestemmingsplan staat 1 bedrijfswoning toe. Het verzoek, welke erop gericht is om een 2^{de} bedrijfswoning op te richten, is zodoende in strijd met het geldende bestemmingsplan.

2. Wijzigingsbevoegdheid

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2019" is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het college om het plan te wijzigen ten behoeve van het toevoegen van de aanduiding '**aantal bedrijfswoningen**' ten behoeve van een tweede bedrijfswoning.

Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 4.7.4 van de regels en luidt:

4.7.4 Wijziging toevoegen aanduiding aantal bedrijfswoningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van het toevoegen van de aanduiding 'aantal bedrijfswoningen' ten behoeve van een tweede bedrijfswoning, indien en voor zover is aangetoond dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met de veebezetting en het vereiste continue toezicht op het vee, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke arbeidsbehoefte tenminste 2 volwaardige arbeidskrachten omvat;
- b. de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw niet meer dan 25 m bedraagt;
- c. sprake blijft van één toegangsweg;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

3. Toetsing voorwaarden wijzigingsbevoegdheid

In artikel 4.7.4 is aangegeven hoe de wijzigingsbevoegdheid luidt. Onderstaand wordt ingegaan op de in de wijzigingsbevoegdheid genoemde voorwaarden waaraan de aanvraag voor een 2^{de} bedrijfswoning wordt getoetst.

de gezamenlijke arbeidsbehoefte tenminste 2 volwaardige arbeidskrachten omvat;

De 2^{de} bedrijfswoning is noodzakelijk voor het permanent toezicht houden op het vee, ook buiten de gebruikelijke arbeidstijden. Tevens is door middel van de 2^{de} bedrijfswoning de continuering van het melkveebedrijf verzekerd. Gezien het belang van de continuering van het melkveebedrijf voor de karakteristieke uitstraling van de agrarische enclave nabij Elspeet wordt de voorwaarde voor deze specifieke situatie op deze wijze geïnterpreteerd en is minder strikt getoetst omdat er in dit geval is van een unieke situatie waarbij er sprake is van een groot belang voor de uitstraling van de omgeving.

de afstand tussen de tweede bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw niet meer dan 25 m bedraagt;

De afstand tussen de 2^{de} bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw bedraagt ca. 2 meter. Aan deze voorwaarde wordt dus voldaan.

sprake blijft van één toegangsweg;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Er zal gebruik gemaakt worden van de reeds bestaande toegangsweg.

geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Aan deze voorwaarden wordt voldaan, daar er sprake is van een inpanning omzetting van de koffie- en theeschenkerij naar een 2^{de} bedrijfswoning.