

Beschrijving plan en proces pilot Brandsweg 11 Wezep

Op 18 januari 2022 is een principeverzoek ingediend door de initiatiefnemer en eigenaar van het perceel met het verzoek om op de locatie Brandsweg 11 in Wezep de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming, de bestaande agrarische schuren te behouden en om in ruil voor de bedrijfsbeëindiging en het intrekken van de milieuvergunning twee woningen te realiseren. De woningen zullen bewoond worden door de directe familie (kinderen) van de initiatiefnemer. De reden voor het gewenste behoud van de schuren is de goede staat van de gebouwen. De asbestdaken zijn reeds gesaneerd en het contract voor vol leggen van de daken van de kippenschuren met zonnepanelen is getekend. De schuren worden benut als caravanstalling. Daarnaast bestaat de wens om een kleinschalig kampeerterrein te realiseren. Tot slot is het verzoek om de prémantelzorgwoning om te zetten naar een bed en breakfast. Voor de prémantelzorgwoning is op 9 september 2019 een vergunning verleend (zaaknummer 0269201900474). Eén van de voorwaarden van de vergunning is dat de prémantelzorgwoning binnen zes maanden moet worden verwijderd wanneer de prémantelzorgsituatie is beëindigd.

De locatie staat kadastraal bekend als gemeente Oldebroek, sectie P, nummers 239, 358, 597 en 598 en heeft een agrarische bestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' (van rechtswege Omgevingsplan Oldebroek). Binnen het plangebied staan twee bedrijfswoningen (huisnummers 11 en 11A) en een prémantelzorgwoning (huisnummer 11-M1). Daarnaast staan achter op het perceel drie voormalige kippenschuren, welke in gebruik zijn genomen als caravanstalling. In het midden van het perceel staan twee schuren welke in gebruik zijn genomen ten behoeve van de hobbypaarden. In het verleden werden de drie schuren gebruikt ten behoeve van het pluimveebedrijf dat inmiddels is beëindigd. Er geldt een Melding Activiteitenbesluit d.d. 6 juni 2013 met 8.428 kg NH3.

Een plan voor het toevoegen van meerdere burgerwoningen past niet binnen de geldende agrarische bestemming. Om te onderzoeken of afwijken van de bestemming een mogelijkheid is, is het principeverzoek ingediend. Tijdens de behandeling van het principeverzoek bleek dat het plan niet past binnen het VAB-beleid, omdat er meer wooneenheden worden toegevoegd dan het VAB-beleid toestaat en er in beperkte mate wordt gesloopt.

Pilot binnen het Programma Vitaal Platteland Oldebroek (PVPO)

Door het principeverzoek als pilot te behandelen kon gekeken worden of het afwegingskader van het PVPO tot verruimde bebouwingsmogelijkheden zou leiden. Allereerst vond een locatiebezoek en 'keukentafelgesprek' plaats en zijn de wensen van de initiatiefnemer besproken. Vervolgens is door een extern onafhankelijk adviesbureau een landschappelijke analyse gemaakt van het perceel en de omgeving van de Brandsweg 11. Bijlage 3 betreft de landschappelijke analyse inclusief een uitgewerkte variant op het principeverzoek.

Aanpassingen aan het plan

De uitgewerkte variant verschilt ten opzichte van het principeverzoek. In het oorspronkelijke plan van de initiatiefnemer werden twee vrijstaande woningen 'in lijnopstelling' toegevoegd aan de Brandsweg. Dit is gewijzigd in een twee-onder-een-kapper welke achter de bestaande woning (nr. 11) wordt gesitueerd. Hierdoor blijft de bebouwing meer geclusterd, waardoor de erfsetting behouden blijft. Daarnaast wordt ingezet op het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Zo is in het nieuwe ontwerp de derde kippenschuur weggestreep; deze dient gesloopt te worden. Daarnaast zijn voorstellen gedaan ten gunste van biodiversiteit en versterking van landschappelijke kwaliteiten. Dit betreft onder andere de aanleg van een amfibieënpool, de aanplant van linde, eik of kastanje in de eerste of tweede

grootte, de aanplant van een nieuwe meidoornhaag, een hoogstamboomgaard en een houtsingel van inheems bosplantsoen. Met de aanpassingen is balans aangebracht in de verhouding ruimtelijke ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteit.