

Zaaknummer : 30519-2023
Medewerker : Britt Oostveen, team Leefomgeving
Datum : 5 september 2023
Portefeuillehouder : Wethouder M. Blind
Onderwerp : Besluit tot het vaststellen van het wijzigingsplan Buitengebied, Vettewinkelweg
4

INLEIDING

Op 24 november 2022 heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het wijzigen van de agrarische bestemming aan de Vettewinkelweg 4 te Wijhe in een woonbestemming. Het perceel heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Voor het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

U heeft op 7 februari 2023 besloten om:

1. Planologisch medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming aan de Vettewinkelweg 4 te Wijhe in een woonbestemming, onder voorwaarde dat:
 - a. het erf op een adequate wijze landschappelijk ingepast wordt, waarvoor een erfinrichtingsplan moet worden aangeleverd door de initiatiefnemer en goedgekeurd door de gemeente.
 - b. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Een ontwerp wijzigingsplan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

Het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming aan de Vettewinkelweg 4 in Wijhe.

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Wet ruimtelijke ordening (Wro)

ARGUMENTEN

Geldend planologisch kader

Het perceel aan de Vettewinkelweg 4 te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast zijn voor het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Intrekgebied' en de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Volgens het bestemmingsplan is op het perceel aan agrarisch bedrijf toegestaan. Het initiatief, waarbij het gewenst is om het perceel te gebruiken voor woondoeleinden, is op dit moment in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Het wijzigingsplan Buitengebied, Vettewinkelweg 4 dient hiervoor.

Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 4.9.5) opgenomen dat indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf een agrarische bestemming onder een aantal voorwaarden kan worden gewijzigd in een vervolgfunctie, te weten:

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

- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 - 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 - 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 - 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder g en h niet onevenredig worden aangetast;
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapsontwikkelingsplan;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. 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;
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- p. het aantal woningen mag niet toenemen;
- q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 - 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 - 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan, waardoor wij voorstellen om het wijzigingsplan Buitengebied, Vettewinkelweg 4 vast te stellen.

DRAAGVLAK

Het wijzigingsplan heeft vanaf 29 juni 2023 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het wijzigingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe;

besluiten:

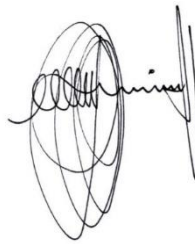
1. Het wijzigingsplan "Buitengebied, Vettewinkelweg 4" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023001092-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 14 mei 2023, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

Burgemeester en wethouders voornoemd,
de secretaris

de burgemeester



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



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt