

Nr. : 2256-2019:900974
Datum : 18 maart 2019
Agendanr. : 5
College d.d. : 26 maart 2019
Onderwerp : Vaststelling wijzigingsplan Buitengebied, Oude Deventerweg 22

Inleiding

Op 5 oktober 2018 heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend voor de wijziging van de bestemming op de locatie Oude Deventer 22 in Olst. Het perceel heeft op dit moment de agrarische bestemming, waarbij de bedrijfsactiviteiten volledig zijn beëindigd. Initiatiefnemer is voornemens om de locatie aan te kopen. Echter, voordat de initiatiefnemer over wil gaan tot koop is planologische medewerking nodig van ons college aan voorliggend verzoek. Zodra initiatiefnemer eigenaar is van de gronden wil zij gaan wonen in het woonhuis. De schuren wil zij laten staan. Naast de hoofdfunctie wonen wil de initiatiefnemer wellicht nog iets in het kader van beroep-en-bedrijf aan huis gaan uitvoeren.

Op 16 oktober heeft ons college besloten om:

1. Planologische medewerking te verlenen aan het plan om aan de Oude Deventerweg 22 te Olst de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming, waarbij sprake is van een beëindiging van het agrarisch bedrijf en onder de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.8.5 van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (vervolgfunctieregeling);
2. Aan het onder 1 genoemde de voorwaarde te verbinden dat in het kader van de Wet milieubeheer er melding wordt gedaan dat het agrarisch bedrijf volledig is beëindigd;
3. Een ontwerp bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen;
4. Aan het onder 3 genoemde de voorwaarde te verbinden dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure voordat anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

Beoogd resultaat

Planologische medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming van “agrarisch” naar “wonen” met aanduiding “vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen” op de locatie Oude Deventerweg 22 te Olst. Er is tevens een erfinrichtingsplan opgesteld voor de locatie. Hiermee wordt de locatie landschappelijk ingepast.

Argumenten

1. Regeling vervolgfunctie

Binnen de bestemming Agrarisch in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor vervolgfuncties (artikel 3.8.5). In dit artikel is bepaald dat de bestemming Agrarisch zodanig gewijzigd kan worden dat vervolgfuncties zijn toegestaan, indien er sprake is van een algehele beëindiging van het agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn er in het betreffende artikel een aantal voorwaarden genoemd waaraan voldaan dient te worden om van deze bevoegdheid gebruik te kunnen maken. Aan deze voorwaarden wordt voldaan, waardoor we planologisch medewerking verlenen.

2. Nieuwe melding in het kader van de Wet milieubeheer maakt medewerking mogelijk

Op het perceel was altijd een agrarisch bedrijf gevestigd. Om dit bedrijf te exploiteren was er een melding Activiteitenbesluit nodig. Een agrarisch bedrijf wordt op basis van de Wet milieubeheer namelijk aangemerkt als inrichting. In de melding worden de milieutechnische aspecten van het agrarische bedrijf geregeld. Om medewerking te kunnen verlenen middels de wijzigingsbevoegdheid moeten de bedrijfsactiviteiten van het agrarisch bedrijf volledig zijn beëindigd. Zolang de melding Activiteitenbesluit actief is, kunnen er in theorie nog steeds agrarische activiteiten worden uitgevoerd op het perceel. Op het perceel is op dit moment nog een mestplaat aanwezig die de initiatiefnemer verhuurde aan een naast gelegen agrariër. De verhuur is inmiddels gestopt en de mestplaat dient niet meer als opslagplaats voor mest. De initiatiefnemer heeft een nieuwe melding gedaan waarin wordt

aangegeven dat alle agrarische activiteiten zijn beëindigd. Hiermee wordt er gezorgd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3. Om tot een vastgesteld wijzigingsplan te komen zal een procedure moeten worden doorlopen

Alvorens een wijzigingsplan (c.q. bestemmingsplan) kan worden vastgesteld moet een wijzigingsprocedure worden doorlopen. Een van de fasen is dat het ontwerp wijzigingsplan ter inzage wordt gelegd en dat eenieder op het ontwerpplan een zienswijze kan indienen. Het is wettelijk bepaald dat een plan 6 weken ter inzage ligt. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 30 januari 2019 t/m 14 maart 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagelegging zijn er geen zienswijzen op het plan ingediend.

4. Afsluiten anterieure overeenkomst zorgt dat kostenverhaal is geregeld

Deze voorwaarde is opgenomen zodat de initiatiefnemer alle kosten en risico's voor de te doorlopen procedure draagt. Door dit te regelen in een anterieure overeenkomst is dit contractueel geregeld. De gemeente loopt dan geen risico's. De ondertekening van de overeenkomst is gedaan voordat de procedure is opgestart, zodat de gemeente niet eerst kosten maakt alvorens de procedure werd opgestart.

Draagvlak

Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 30 januari 2019 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.

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, Oude Deventerweg 22" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018001046-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 25 september 2018, vast te stellen;
2. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

Burgemeester en wethouders voornoemd,
de secretaris



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

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien