

Nr. : 21526-2019:494805
Datum : 23 mei 2019
Agendanr. : 6
College d.d. : 3 juni 2019
Onderwerp : Vaststelling wijzigingsplan Buitengebied, Velsdijk 4

Inleiding

Op 17 oktober 2018 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar een woonbestemming op het perceel Velsdijk 4 te Wesepe. De initiatiefnemer wil de bestemming laten wijzigen, omdat deze voornemens is om te gaan wonen in de woning zonder hier agrarische activiteiten te verrichten. Het perceel heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe de bestemming 'Agrarisch'. Om te kunnen wonen in de bestaande woning, behorende bij de agrarische bestemming, moet de bestemming worden gewijzigd.

Op 4 december 2018 ons college besloten om:

1. Planologische medewerking te verlenen aan het plan om aan de Velsdijk 4 te Wesepe de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming onder de voorwaarden zoals gesteld in artikel 3.8.5 van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (vervolgfunctieregeling);
2. Een wijzigingsplan voor dit perceel in procedure 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

Planologische medewerking te verlenen aan de bestemming van "agrarisch" naar "wonen" met aanduiding "vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen" op de locatie Velsdijk 4 te Wesepe. Er is tevens een erfinrichtingsplan opgesteld voor de locatie. Hiermee wordt de locatie landschappelijk ingepast.

Argumenten

Wij stellen het college voor om medewerking te verlenen aan het plan om de agrarische bestemming te herzien naar een woonbestemming.

Vervolfunctieregeling

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.

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. De initiatiefnemer heeft een nieuwe melding gedaan waarin wordt aangegeven dat alle agrarische activiteiten zijn beëindigd. Het wijzigen van de agrarische bestemming naar de woonbestemming levert geen hinder op voor omliggende agrarische bedrijven. Hiermee wordt er gezorgd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Planologische procedure

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 zes weken ter inzage ligt. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 11 april 2019 t/m 22 mei 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagelegging zijn er geen zienswijzen op het plan ingediend.

Voordat er werd gestart met de planologische procedure, moest een anterieure overeenkomst zijn gesloten met de initiatiefnemer. 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 11 april 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, Veldijk 4" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2019001049-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 12 maart 2019, 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