

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 59198-2022

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	7 februari 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principeverzoek (Zaaknr: 55897-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind, adviseur Landschap</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Principebesluit tot het wijzigen van de agrarische bestemming aan de Vettewinkelweg 4 te Wijhe in een woonbestemming.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

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.

SAMENVATTING

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de agrarische bestemming aan de Vettewinkelweg 4 te Wijhe te wijzigen in een woonbestemming. In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de agrarische bestemming te wijzigen in een vervolgfunctie indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf. Het college heeft besloten dat als initiatiefnemer aantoont dat het aan al deze voorwaarden voldoet medewerking wordt verleend aan voorliggend verzoek door een ontwerp wijzigingsplan in procedure te brengen.

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.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om onder voorwaarden planologisch medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming en een ontwerp wijzigingsplan in procedure te brengen.

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 in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden gewijzigd.

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.

Het initiatief past, op een paar uitwerkingen na, binnen bovenstaande voorwaarden.

Erfinrichtingsplan

Initiatiefnemer dient nog een erfinrichtingsplan aan te leveren, waaruit blijkt dat het erf op een adequate wijze landschappelijk ingepast wordt. Dit erfinrichtingsplan wordt getoetst door onze medewerker Landschap.

Goede ruimtelijke ordening

Voor de bestemmingsplanwijziging moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. Het plangebied ligt niet binnen de richtafstanden of wettelijke afstanden betreffende geur voor het biologische melkveebedrijf aan de Vettewinkelweg 2 in Wijhe, de varkenshouderij en -fokkerij aan de Vettewinkelweg 6 en de intensieve veehouderij pluimvee aan de Boerlestraat 9 in Wijhe. Hiermee kan worden geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook worden deze bedrijven niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering. In het vervolgproces zal nog wel een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden.

Als het erfinrichtingsplan goedgekeurd wordt en het bodemonderzoek geen onoverkomelijke belemmeringen oplevert, voldoet het initiatief aan de gestelde voorwaarden. Daarom stellen wij voor om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming.

DRAAGVLAK

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. 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 zal een anterieure overeenkomst worden 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

De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het ontwerp wijzigingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit ontwerp wijzigingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Daarna wordt het wijzigingsplan ter vaststelling aan u aangeboden.