

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 40024-2024

Medewerker	:	Mirjam Beulenkamp
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	26 november 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Motivering BOPA</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Inrichtingsplan</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind, adviseur Landschap</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Principebesluit de agrarische functie aan de Elshagenweg 1 te Wesepe te wijzigen naar een woonfunctie.</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. Planologisch medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische functie aan de Elshagenweg 1 te Wesepe naar een woonfunctie, 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 evenredige toedeling van functies aan de locatie.
2. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) 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 functie aan de Elshagenweg 1 te Wesepe te wijzigen in een woonfunctie. In het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (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 BOPA in procedure te brengen.

#### AANLEIDING

Op 3 juli 2024 heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het wijzigen van de agrarische functie aan de Elshagenweg 1 te Wesepe in een woonfunctie. Het perceel heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waterstaat – intrekgebied' en waarde Argeologie-1. Voor het wijzigen van de agrarische functie in een woonfunctie moet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) procedure worden doorlopen.

#### BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische functie in een woonfunctie en een BOPA in procedure te brengen.

#### KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is onderdeel in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (verder te noemen omgevingsplan Olst-Wijhe)  
Omgevingswet (Ow)  
Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe

#### ARGUMENTEN VOOR

Geldend planologisch kader

Het perceel aan de Elshagenweg 1 te Wesepe ligt binnen de plangrenzen van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe. Op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn voor het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Intrekgebied' opgenomen. Volgens het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe is op het perceel een agrarisch bedrijf toegestaan. Het initiatief, waarbij het de wens is om het perceel te gebruiken als woonfunctie, is in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe. Om dit mogelijk te maken in het omgevingsplan zal een planologische procedure (BOPA) moeten worden doorlopen.

#### Wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

In het omgevingsplan Olst-Wijhe is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.9.5) 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 m<sup>2</sup> mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
  2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m<sup>2</sup> mag te allen tijde 250 m<sup>2</sup> t teruggebouwd worden;
  3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m<sup>2</sup> mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m<sup>2</sup>;
- 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 Landschapontwikkelingsplan;
- 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.

#### Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet aangetoond worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. Het plangebied is omgeven door agrarisch gebied. Er liggen geen bedrijven in de directe omgeving, die mogelijk worden beperkt door de gewenste ontwikkeling. Ook liggen er geen bedrijven in de directe omgeving die mogelijk kunnen zorgen voor een minder goed woon- en leefklimaat. Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. In het vervolgproces zullen nog wel enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Daartoe behoren in ieder geval een verkennend bodemonderzoek en een watertoets.

Als het erfinrichtingsplan goedgekeurd wordt en het bodemonderzoek en de watertoets 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.

#### ARGUMENT TEGEN

N.v.t.

#### RISICO'S

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

#### FINANCIËN

De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor de BOPA alsmede de kosten van nadeelcompensatie voor derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

#### DUURZAAMHEID

N.v.t.

#### PARTICIPATIE

De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium de omgeving te informeren over het initiatief. In het kader van de ruimtelijke procedure wordt omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om bezwaar tegen het plan in te dienen.

#### COMMUNICATIE

N.v.t.

#### PLANNING EN UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gereed gemaakt. De BOPA ligt na publicatie voor een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om bezwaar tegen het plan in te dienen.