

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 58835-2021

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	18 januari 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H.T.J. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek Raalterweg 31 Wijhe 24 december 2021 – Zaak-50372-2021 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Overzicht te slopen gebouwen Raalterweg 31 Wijhe 24 december 2021 – Zaak-50372-2021 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Erf- en landschapsplan Raalterweg 31 Wijhe 24 december 2021 – Zaak-50372-2021 –</p> <p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder H.T.J. Kamphuis, Paul Terhorst (medewerker 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 herontwikkelen van het perceel aan de Raalterweg 31 te Wijhe in het kader van de KGO-regeling.</p>

ADVIES AAN burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan tot het herontwikkelen van het perceel aan de Raalterweg 31 te Wijhe in het kader van de KGO-regeling onder de volgende voorwaarden:
 - a. Initiatiefnemer werkt het erfinrichtingsplan nader uit dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.
 - b. Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
 - c. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Een bestemmingsplan 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

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Raalterweg 31 te Wijhe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling landschapontsierende bedrijfsbebouwing slopen en ter compensatie een tweede woning realiseren. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

INLEIDING

Op 24 december 2021 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het agrarische erf aan de Raalterweg 31 te Wijhe naar een woonerf met twee woningen. De eigenaren hebben geen opvolger voor hun agrarische bedrijf en zijn daarom voornemens om over te gaan tot beëindiging van de activiteiten. Op het erf staat een woonboerderij en enkele agrarische bedrijfsbebouwing. De aanwezige schuren zijn grotendeels landschapsontsierend, voorzien van asbest en verliezen bij het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten hun functie. De schuren kunnen daartoe worden gesloopt en het aanwezige asbest kan gesaneerd worden.

Ter compensatie wil initiatiefnemer een tweede woning realiseren op dit erf. Hiertoe worden alle huidige schuren op het erf gesloopt en het aanwezige asbest gesaneerd. In totaal betreft het 1038 m² aan te slopen schuren. De huidige woonboerderij blijft behouden. Daarnaast wil de initiatiefnemer één bijgebouw realiseren van 100 m² en één bijgebouw van 250 m² voor privéberging en tevens voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische activiteiten.

Volgens het bestemmingsplan is op het perceel de uitoefening van een agrarisch bedrijf met één woning toegestaan. Het initiatief, waarbij geen agrarisch bedrijf meer actief is en twee woningen gewenst zijn, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. U wordt voorgesteld onder de in deze adviesnota genoemde voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan het herontwikkelen van het erf aan de Raalterweg 31 te Wijhe.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

Geldend planologisch kader

Het perceel aan de Raalterweg 31 te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Het erf heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2'. Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn de voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De bestemming staat het gebruik van het perceel voor bewoning, laat staan twee woningen, zonder dat daartoe een relatie met een aldaar gevestigd agrarisch bedrijf bestaat niet toe. Om dit mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien met als uitgangspunt het beleidskader KGO.

KGO-beleid

In de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het KGO-beleid vastgesteld. Ruimtelijke kwaliteit is hierin als leidend principe vastgelegd en de harde normering, zoals die van toepassing was bij de rood-voor-rood-regeling, is vervangen door kwalitatief maatwerk op perceels- en gebiedsniveau. Op basis van het KGO-beleid worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Bij het bepalen van de balans speelt het plan zelf, de schaal en de impact op de omgeving een rol.

Met het voorgenomen plan zal een forse ruimtelijke kwaliteitswinst worden gerealiseerd en past daarmee binnen het geldende KGO-beleid. Er wordt 1038 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt en er wordt asbest gesaneerd. De ontwikkeling gaat gepaard met de realisatie van passende landschappelijke en natuurlijke elementen, die de kenmerkende landschapsstructuren versterken. Met het plan wordt ook de leefbaarheid van het landelijk gebied vergroot. De woonfunctie is hier veel voorkomend. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande functies en waarden in de omgeving en de schaal en impact van de ontwikkeling is beperkt. Aangezien de ruimtelijk kwaliteit aanmerkelijk zal

verbeteren, o.a. door de sloop van de schuren, dient het plan naast het eigen belang, uiteindelijk ook het maatschappelijk belang.

Hobbyboer-regeling

Op het erf aan de Raalterweg 31 is het voornemen één nieuw bijgebouw te realiseren van 100 m² bij de nieuw te bouwen woning en één nieuw bijgebouw van 250 m² bij de te behouden boerderij. Het bijgebouw van 250 m² naast privéberging voor de te behouden boerderij tevens voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische activiteiten. Per woning is volgens het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Tevens is in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden bij burgerwoningen planologisch maximaal 250 m² aan bijgebouwen toe te staan. Aan deze voorwaarden wordt voldaan, zie hiervoor de toelichting in het principeverzoek.

Genoemde kwaliteitsinvesteringen zijn uitgewerkt in een erfinrichtingsplan en zijn ons inziens voldoende om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief.

Voorwaarden herontwikkeling

- **Erfinrichtingsplan:** Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls, dient de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan op te laten stellen. Zowel de gemeente als de provincie gaat akkoord met het bijgevoegde erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan wordt vervolgens bij de anterieure overeenkomst gevoegd en als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het nog op te stellen bestemmingsplan gekoppeld.
- **Toestemming provincie:** Omdat het een nieuwe ontwikkeling in de groene ruimte betreft, is er een provinciaal belang en moet de provincie instemmen met de herontwikkeling. Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie, waarbij zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met deze herontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan wordt vervolgens voor de terinzagelegging toegestuurd aan de provincie, zodat zij wederom kunnen toetsen of voorliggend plan in hun ruimtelijk beleid past.
- **Goede ruimtelijke ordening:** Voor de bestemmingsplanherziening 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. Welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsselland ons over. Er zal in ieder geval een bodemonderzoek, geuronderzoek, QuickScan flora en fauna en watertoets moeten worden gedaan.

DRAAGVLAK

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 het bestemmingsplan 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 bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/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 het bestemmingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit

bestemmingsplan 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.