

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 46822-2022

Medewerker	:	Lars Olof Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	3 oktober 2022
Portefuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Inrichtingsplan voor Mengerweg 11 en slooplocaties (zaaknummer 20002-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Principeverzoek en KGO-motivatie Mengerweg 11 (zaaknummer: 20002-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefuillehouder wethouder M. Blind</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 Mengerweg 11 in Wesepe in het kader van de KGO-regeling</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan tot het herontwikkelen van het perceel aan de Mengerweg 11 te Wesepe in het kader van de KGO-regeling onder de volgende voorwaarden:
 - a. Initiatiefnemer stelt een erfinrichtingsplan op 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 goed woon- en leefklimaat.
2. Een bestemmingsplan of omgevingsplan 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 Mengerweg 11 te Wesepe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling op verschillende plekken ca. 860 m² aan landschapontsierende bebouwing slopen en ter compensatie een 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 30 mei 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Mengerweg 11 te Wesepe. De locatie bestaat voornamelijk uit grasland en wordt gekenmerkt door landschapontsierende bebouwing (met name op het zuidelijk deel van het erf). De initiatiefnemer wil deze bebouwing slopen en heeft tevens op drie andere locaties binnen de gemeentegrenzen van Olst-Wijhe landschapontsierende bebouwing gevonden die ze willen slopen. In totaal gaat het om ca. 860 m². De initiatiefnemer wil graag deze landschapontsierende bebouwing slopen en ter compensatie een tweede woning met bijgebouw realiseren met toepassing van de KGO-regeling. In onderstaande figuur is een luchtfoto van de bestaande situatie aan de Mengerweg 11 opgenomen (links) en een schets van de gewenste toekomstige situatie (rechts).



Figuur 1: Mengerweg 11, de situatie nu (links) en gewenste situatie (rechts)

Het initiatief 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 de wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan voor het perceel aan de Mengerweg 11 te Wesepe, ten behoeve van de realisatie van een nieuwe woning.

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie Overijssel
Omgevingsverordening Overijssel
Landschapontwikkelingsplan (LOP)
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

1.1 Initiatief past niet in bestemmingsplan, daarom wijziging nodig

Het initiatief op het perceel aan de Mengerweg 11 te Wesepe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel twee verschillende bestemmingen, namelijk de bestemming “Wonen” (zuidelijk deel) en de bestemming “Agrarisch” (noordelijk deel). Tevens geldt voor de locatie de dubbelstemming ‘Waarde – Archeologie 1’. In figuur 2 is het bestemmingsplan gevisualiseerd. Op grond van het bestemmingsplan mogen er drie woningen worden gerealiseerd in het bouwvlak van de bestemming ‘Wonen’ op het zuidelijk deel van het erf. Die woningen zijn reeds gerealiseerd, omdat deze zich uitstrekt over de percelen van de drie burens. Op het noordelijk deel van het erf kan onder de bestemming “Agrarisch” geen woning worden gerealiseerd. Om de plannen mogelijk te maken is daarom een wijziging van het bestemmingsplan benodigd.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplankaart locatie Mengerweg 11 (Wesepe)

1.2 Versterking ruimtelijke kwaliteit in het kader KGO

Initiatiefnemer wil op basis van het KGO-beleid van de provincie Overijssel planologische ontwikkelruimte creëren. De provincie Overijssel is bevoegd gezag/belanghebbende als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit van het landschap van het buitengebied. Op basis van het KGO-beleid worden nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Het is aan de initiatiefnemer om met een plan te komen en een KGO-motivatie op te stellen waaruit deze balans blijkt.

Een vuistregel bij het KGO-beleid is dat de sloop van minimaal 850 m² aan landschapontsierende bebouwing recht geeft op één compensatiekavel voor één woning. De initiatiefnemer van de Mengerweg 11 te Wesepe wil gebruik maken van deze regeling. Met de sloop van ca. 860 m² aan landschapontsierende bebouwing wordt voldaan aan deze sloopeis (zie onderstaande afbeelding met de verschillende locaties).



Figuur 3: slooplocaties ten behoeve van realisatie woning op perceel Mengerweg 11

Daarnaast worden de verschillende percelen, dus zowel de locatie waar een nieuwe woning komt te staan als de locaties waar gesloopt wordt, landschappelijk ingepast (zie het inrichtingsplan in bijlage 1), waardoor de voorgenomen ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls zorgt en de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Voorwaarden herontwikkeling

Er worden een aantal voorwaarden gesteld aan de medewerking door de gemeente:

a. Initiatiefnemer stelt een erfinrichtingsplan op dat door de gemeente moet worden goedgekeurd;
Om te waarborgen dat de ontwikkeling in het buitengebied daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls, dienen initiatiefnemers een erfinrichtingsplan op te laten stellen. In het kader van het KGO-beleid wordt een goede inpassing van het erf ook als basisinspanning gezien. Het goedgekeurde erfinrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting verbonden aan het nog op te stellen bestemmingsplan (of omgevingsplan). In bijlage 1 bij dit principebesluit is het erfinrichtingsplan opgenomen. Een concept van het erfinrichtingsplan is in juni beoordeeld door Beheer Openbare Ruimte (afdeling groen) en de stedenbouwkundige. Er zijn een aantal opmerkingen gemaakt, o.a. over de positionering van de woning in relatie tot de bestaande bebouwing en over de inrichting van de verschillende slooplocaties, naar aanleiding waarvan het erfinrichtingsplan is aangepast. In augustus is dit aangepaste plan gepresenteerd door de initiatiefnemer. Tijdens deze presentatie zijn er nog een aantal aandachtspunten meegegeven vanuit groen. Deze zijn verwerkt in het erfinrichtingsplan dat als bijlage 1 bij dit principebesluit is gevoegd. Het erfinrichtingsplan is akkoord bevonden, waarmee reeds voldaan is aan de genoemde voorwaarde.

b. Toestemming van de provincie Overijssel

Omdat het een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied betreft, is er een provinciaal belang en moet de provincie instemmen met de herontwikkeling. Zodra het KGO-plan (onderbouwing en motivatie) goedgekeurd is en er een principebesluit is genomen door het college van B&W wordt deze in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel met de vraag of zij kunnen instemmen met de ontwikkeling.

c. Initiatiefnemer toont (evt. met onderzoeken) aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat

Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat 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. Hiervoor dient de initiatiefnemer een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren die onderdeel uitmaakt van het besluit voor de wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan. Onderzoeken die hierbij uitgevoerd moeten worden zijn in ieder geval een archeologisch onderzoek, (verkenkend) bodemonderzoek, een ecologische quickscan (flora & fauna) en een watertoets.

d. Anterieure overeenkomst

Er dient een anterieure overeenkomst te worden gesloten met de initiatiefnemer voordat een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de Mengerweg 11 in procedure wordt gebracht.

DRAAGVLAK

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.

Aangezien het een (nieuwe) ontwikkeling in het buitengebied betreft, is er een provinciaal belang en moet de provincie instemmen met de herontwikkeling. Voordat het plan in procedure wordt gebracht dienen zij daar een akkoord op te geven.

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 het principebesluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen, in overeenstemming met de gemeente, verder uit te werken. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld door de gemeente en ondertekend door gemeente en de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het ontwerp van het bestemmingsplan of omgevingsplan (wanneer deze onder de Omgevingswet in procedure wordt gebracht, namelijk vanaf 1 januari 2023) opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit bestemmingsplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college en, als het college deze vaststelt, 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.