

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 47598-2022

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	13 december 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek Diepenveenseweg 28a Olst – Zaak-22135-2022 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Inrichtingsplan Diepenveenseweg 28a Olst – Zaak-22135-2022 –</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind, Marit Maglio (recreatie &amp; toerisme), Alfons Ganzevles (wonen), Paul Terhorst (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><b>ONDERWERP</b></p> <p>Principebesluit tot het wijzigen van de verblijfsrecreatieve bestemming naar een woonbestemming en de agrarische bestemming naar een natuurbestemming van het perceel aan de Diepenveenseweg 28a te Olst.</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan tot het wijzigen van de verblijfsrecreatieve bestemming naar een woonbestemming en de agrarische bestemming naar een natuurbestemming van het perceel aan de Diepenveenseweg 28a te Olst onder de volgende voorwaarden:
  - a. Initiatiefnemer werkt het landschapsplan en beheerplan nader uit dat door de gemeente en provincie moet worden goedgekeurd.
  - b. Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
  - c. Initiatiefnemer toont 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 Diepenveenseweg 28a te Olst. De initiatiefnemer wil de verblijfsrecreatieve bestemming van het erf wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en de agrarische bestemming naar de bestemming 'Natuur'. 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

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan het wijzigen van de verblijfsrecreatieve bestemming van het erf aan de Diepenveenseweg 28a te Olst naar de bestemming 'Wonen' en de agrarische bestemming naar de bestemming 'Natuur'. Het erf Diepenveenseweg 28a te Olst ligt aan de noordkant van de kern Diepenveen. Op het erf staat een relatief kleine houten woning, welke in het verleden recreatief is verhuurd. Het bijbehorende perceel is ruim 8000 m<sup>2</sup> groot en was grotendeels in gebruik als weide. In de jaren '90 heeft de initiatiefnemer het huis met de bijbehorende gronden gekocht. De initiatiefnemer (zelf woonachtig in Diepenveen) heeft vervolgens de weidegrond landschappelijk en natuurlijk ingericht, wat heeft geleid tot een aanmerkelijke versterking van de biodiversiteit. De recreatiewoning wordt al jaren niet meer recreatief verhuurd en staat delen van het jaar leeg.

De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om permanent te gaan wonen in de houten woning aan de Diepenveenseweg 28a. Het huis is relatief klein, maar juist ook groot genoeg voor twee volwassenen. De initiatiefnemer heeft geen behoefte aan een groot huis. Vanuit het huis kunnen ze de landschappelijk en natuurlijk ingerichte gronden onderhouden en ervan genieten. Hier ligt hun passie. De wens is dan ook om een woon-bestemming op maat, zodat de kleinschaligheid van de woning geborgd blijft. Ook krijgen de omliggende gronden de bestemming 'Natuur'. Hiermee wordt geborgd dat gronden niet meer agrarisch worden ingericht, of bijvoorbeeld worden verhard. Het voorgenomen plan heeft dan ook geen negatieve ruimtelijke impact. Met het voorliggende plan komt hiermee ook een appartement in Diepenveen vrij, wat de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

Het huis aan de Diepenveenseweg 28a heeft de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie', met de aanduiding 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'recreatiewoning' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' van de gemeente Olst-Wijhe. De bijbehorende omliggende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het initiatief, waarbij permanente bewoning in de woning gewenst is, 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 wijzigen van de verblijfsrecreatieve bestemming naar een woonbestemming en de agrarische bestemming naar een natuurbestemming van het perceel aan de Diepenveenseweg 28a te Olst.

## KADER

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

## ARGUMENTEN

### *Planologisch kader*

In de Omgevingsverordening is een artikel (2.12.9) opgenomen betreffende solitair gelegen recreatiewoningen, die het mogelijk maakt om deze solitair gelegen recreatiewoningen een woonbestemming te geven, onder een aantal voorwaarden.

Het voorliggende plan voldoet aan de genoemde voorwaarden.

- a) De recreatiewoning wordt al jaren niet meer als recreatiewoning gebruikt en levert dan ook geen bijdrage meer aan het recreatief product in het gebied (het is een relatief klein recreatief terrein).
- b) De woonfunctie is passend in dit 'stads- en dorpsrand-gebied'. De woonfunctie is hier ook veelvoorkomend.
- c) De impact van het plan op de omgeving wordt in voldoende mate gecompenseerd. Ruimtelijk heeft het plan geen negatieve impact. De huidige woning blijft behouden. De initiatiefnemer heeft de omliggende gronden de laatste jaren al landschappelijk en natuurlijk ingericht en deze gronden krijgen nu de bestemming 'Natuur', waarmee deze invulling ook wordt geborgd.

- d) De woonfunctie doet geen afbreuk aan omliggende functies. In de directe omgeving liggen twee burgerwoningen en ligt een perceel met de bestemming 'bedrijf' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtwarenindustrie'. Dit bedrijf ligt op voldoende afstand en wordt reeds eerst beperkt door de andere omliggende woningen. Tevens heeft de recreatiewoning nu reeds een 'gevoelige' bestemming, wat met het voorliggende plan niet wijzigt.
- e) Wanneer daadwerkelijk de bestemming wordt gewijzigd, is sprake van een functiewijziging en dus formeel gezien van nieuwvestiging. Daarop is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing (artikel 2.1.6 van deze verordening). 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. Het plan heeft geen negatieve ruimtelijke impact, er hoeft immers fysiek geen woning bijgebouwd te worden. Daarnaast wordt met het plan een lokale behoefte ingevuld. De bestaande bebouwing wordt vastgelegd, zodat er ook geen bebouwing bij kan komen. In het voorliggende plan wordt deze KGO ingevuld door de inmiddels landschappelijk en natuurlijk ingerichte gronden de bestemming 'Natuur' te geven. Hiermee wordt de invulling geborgd. Waar nodig wordt de huidige inrichting ook verder versterkt met natuurlijke en landschappelijke elementen, waarvoor reeds een locatiebezoek heeft plaatsgevonden en een landschaps- en beheerplan wordt uitgewerkt zodat het ook behouden blijft. Met dit plan wordt zodoende de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

#### *Voorwaarden herontwikkeling*

- Erfinrichtingsplan: Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls, dient de initiatiefnemer een landschaps- en beheerplan op te laten stellen. De initiatiefnemer heeft hiervoor bijgevoegd inrichtingsplan opgesteld. Zowel de gemeente als de provincie gaat akkoord met deze basis. Het is aan de initiatiefnemer om dit inrichtingsplan na dit besluit nader uit te werken tot een landschaps- en beheerplan en wederom aan ons voor te leggen voor goedkeuring. Het landschaps- en beheerplan 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. In de directe omgeving van het plangebied liggen twee burgerwoningen en ligt een perceel met de bestemming 'bedrijf' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtwarenindustrie'. Dit bedrijf ligt op voldoende afstand en wordt reeds eerst beperkt door de omliggende woningen. Tevens betreft de recreatiewoning reeds een gevoelige bestemming, wat met het voorliggende plan niet wijzigt. Het perceel kent de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie-1' en 'Waarde – Archeologie-2'. Met het voorliggende plan wordt de grond niet geroerd, en een archeologisch onderzoek is daarmee niet noodzakelijk. Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht en er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

#### **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.