

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 5597-2022

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	8 februari 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H.T.J. Kamphuis

<p>BIJLAGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek Kappeweg 28 Wijhe 24 januari 2022 – Zaak-6145-2022 <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Inrichtingsplan Kappeweg 28 Wijhe 24 januari 2022 – Zaak-6145-2022</p>
<p>AFSTEMMING MET → <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder H.T.J. Kamphuis, Paul Terhorst (medewerker Landschap)</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP Principebesluit tot het herontwikkelen van het perceel aan de Kappeweg 28 te Wijhe 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 Kappeweg 28 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 Kappeweg 28 te Wijhe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling voormalige agrarische 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 januari 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het erf aan de Kappeweg 28 te Wijhe. De agrarische activiteiten op dit erf zijn reeds eerder gestaakt en de bestemming van het erf is reeds gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Op het erf zijn echter nog schuren aanwezig die landschapsontsierend zijn, hun functie hebben verloren en aan het vervallen zijn. De schuren, met een totale oppervlakte van circa 1240 m² kunnen daartoe worden gesloopt. Ter compensatie wil initiatiefnemer een woning met bijgebouw realiseren op dit erf.

Het gerenoveerde aanwezige woonhuis blijft, samen met de kapschuur, behouden. Dit woonhuis blijft in karakter en materialisatie de hoofdwooning op het erf. Het voornemen is om er een woning met bijgebouw bij te plaatsen, die aansluiten op de Sallandse karakteristieken, passend bij dit erf in het oude organisch vormgegeven landschap. De woning zal het karakter krijgen van enkele tegen elkaar aan gebouwde bijgebouwen. Het nieuwe bijgebouw krijgt eenzelfde uitstraling als de bestaande kapschuur.

Volgens het bestemmingsplan is op het perceel één woning toegestaan. Het initiatief, waarbij 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 Kappeweg 28 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 erf aan de Kappeweg 28 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' al reeds de bestemming 'Wonen' (één woning), met de aanduiding 'bouwvlak', de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' en de bouwaanduiding 'karakteristiek' (van toepassing op het woonhuis). Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap – 2 (dit betreft het kommenlandschap) en 'Waarde – Archeologie – 1'. Het realiseren van twee woningen is in strijd met het huidige bestemmingsplan. 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. 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. Het totale bouwvolume neemt af (in totaal wordt circa 1240 m² aan schuren gesloopt), er wordt erfverharding verwijderd en met het plan worden de landschaps- en natuurwaarden versterkt. Aangezien de ruimtelijke kwaliteit aanmerkelijk zal verbeteren, o.a. door de sloop van de schuren, dient het plan naast het eigen belang, uiteindelijk ook het maatschappelijk belang, want met het plan wordt ook de leefbaarheid van het landelijk gebied vergroot.

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. De afgelopen jaren zijn er op het erf aan de Kappeweg 28 op veel verschillende manieren reeds landschappelijk en ecologisch kwalitatief hoogwaardige ingrepen uitgevoerd. Zo is door de aanleg van diverse houtwallen met hoofdzakelijk inheemse plantsoorten een fraai landschappelijk ingepast erf ontstaan. Een pool in het zuiden en grotendeels extensief beheerde graslanden dragen bij aan een rijke biodiversiteit op het erf. Enkele solitaire bomen maken het ook landschappelijk tot een erf dat bijna af is.

Met name de vervallen schuren en de direct omliggende grond verdienen aandacht. Het overige deel van het plangebied dient beheert en behouden te blijven zoals het nu is. De bestaande verharding aan de voorzijde van het erf, die nodig was voor de te slopen schuren, wordt verwijderd en ingeplant met inheems bosplantsoen. De bestaande inritten, waarvan één met recht van overpad voor de aanliggende landbouwer, blijven behouden. De bestaande halfstam fruitbomen ten oosten van de schuren zijn niet meer te redden en worden vervangen door enkele nieuwe hoogstam fruitbomen. Langs de oostgrens van het erf wordt de bestaande bomenrij aangevuld met heesters en op het voor- en achtererf worden enkele nieuwe solitaire bomen geplant. De voorgestelde ingrepen versterken het erf landschappelijk en voegen meerwaarde toe voor de biodiversiteit en brengen daarmee de ontwikkeling in balans.

De initiatiefnemer heeft hiervoor bijgevoegd erfinrichtingsplan opgesteld. Zowel de gemeente als de provincie gaat akkoord met deze basis. Het is aan de initiatiefnemer om dit erfinrichtingsplan na dit besluit nader uit te werken en wederom aan ons voor te leggen voor goedkeuring. 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. Aan de noordkant van de nieuw te realiseren woning ligt een erf met de bestemming 'Recreatie – verblijfsrecreatie'. Dit erf ligt op een afstand van circa 80 meter van de nieuw te realiseren woning. Deze afstand is ruim voldoende. De aan te houden richtafstand volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' bedraagt 50 meter. Dit bedrijf wordt daarmee niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt, en m.b.t. de nieuw te bouwen woning kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Er liggen geen andere bedrijven in de directe nabijheid van de nieuw te realiseren woning. Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht en er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. In het vervolgproces zullen nog wel enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsselland ons over. Dit betreffen in ieder geval een toets aan de Wet natuurbescherming, een verkennend bodemonderzoek en een watertoets.

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.