

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 7324-2022

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

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek Stapelhaarspad 4 Wesepe 23 februari 2022 – Zaak-6853-2022 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan Stapelhaarspad 4 Wesepe 23 februari 2022 – Zaak-6853-2022 –</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 Stapelhaarspad 4 te 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 Stapelhaarspad 4 te Wesepe 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 Stapelhaarspad 4 te Wesepe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling de intensieve agrarische activiteiten hier staken en de 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 28 januari 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het agrarische erf aan de Stapelhaarspad 4 te Wesepe naar een woonerf. De locatie is gesplitst (ook kadastraal) in twee erven en het oostelijke deel betreft het intensieve agrarische bedrijf van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voornemens de intensieve agrarische activiteiten hier te staken. De aanwezige agrarische schuren met een totale oppervlakte van 755 m² hebben geen vervolgfunctie (als de agrarische activiteiten worden gestaakt) en zijn landschapsontsierend. De schuren kunnen daartoe worden gesloopt en het aanwezige asbest kan gesaneerd worden.

Ter compensatie wil de initiatiefnemer een woning met één of twee bijgebouwen realiseren op dit erf, waar de dochter met haar vriend gaat wonen. Hierbij wordt het erf landschappelijk ingepast. Naast de goede landschappelijk inpassing van het erf, vindt ook een extra investering in ruimtelijke kwaliteit plaats, buiten het plangebied. Dit gezien hier niet minimaal 850 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing kan worden gesloopt (deze slooppoppervlakte van 850 m² wordt doorgaans als norm gehanteerd). Om dit tekort te compenseren wordt er een evenredig bedrag van € 7.125,- gestort ons landschapsfonds (Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit), waarmee wij elders in onze gemeente kunnen investeren in groen/natuur, op een plek waar blijvende meerwaarde gerealiseerd kan worden.

Het westelijke deel betreft een voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen, die niet in eigendom zijn. Dit erf wordt al jaren voor woondoeleinden gebruikt en behoort ook al lange tijd niet meer tot het agrarische erf (is kadastraal gescheiden en kent andere eigenaren), al hebben beide erven nog wel één gezamenlijke agrarische bestemming (met een gezamenlijk bouwvlak). Deze bestaande bedrijfswoning en bijgebouwen blijven behouden. De agrarische bestemming van dit deel van het plangebied dient ook aangepast te worden naar een woonbestemming, conform de feitelijke situatie. De eigenaren van dit woonerf stemmen in met dit voorliggende plan.

Er blijft een toegangsweg noodzakelijk, door het plangebied, naar de weidegrond achter het plangebied. Deze toegangsweg wordt gecombineerd met de toegang tot het nieuwe woonerf. Ten behoeve van het plan is een schetsontwerp opgesteld. Deze is bijgevoegd in de separate bijlage (landschappelijk inpassingsplan).

Volgens het bestemmingsplan is op het perceel aan agrarisch bedrijf toegestaan. Het initiatief, waarbij het gewenst is om het perceel te gebruiken voor woondoeleinden met twee woningen, 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 Stapelhaarspad 4 te Wesepe.

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 plangebied Stapelhaarspad 4 heeft de bestemming 'Agrarisch' (één bedrijfswoning), met de aanduiding 'bouwvlak' (bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe). Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1', 'Waarde – Archeologie – 2 (zuidwestelijke deel) en 'Waterstaat – Intrekg gebied, de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de bouwaanduiding 'karakteristiek' (de woonboerderij). Het realiseren van twee woningen zonder daarbij agrarische activiteit uit te oefenen, 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 755 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt en er wordt asbest gesaneerd) en met het plan worden de landschaps- en natuurwaarden versterkt. Er wordt een extra kwaliteitsimpuls geleverd door storting van een bedrag in het landschapsfonds van de gemeente, waarmee wij elders kunnen investeren in groen/natuur dat zorgt voor blijvende meerwaarde. 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, want met het plan wordt ook de leefbaarheid van het landelijk gebied vergroot. Er wordt immers een intensief agrarisch bedrijf gestaakt op een locatie die is omgeven door burgerwoningen en bosgebieden. Dit plan maakt het ook mogelijk dat starters kunnen blijven wonen in het buitengebied in hun eigen streek.

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. Het beoogde erf ligt in de omgeving waar de landschapsidentiteit van dekzandruggen nog goed zichtbaar is. Deze identiteit wordt op het erf versterkt en gewaarborgd. Door de erfontwikkeling ontstaat er een erf wat opgaat in zijn omgeving en past bij het landschap. Het woonhuis wordt georiënteerd op de noordzijde van de kavel richting de Stapelhaarspad en aan de achterzijde van de kavel wordt het bijgebouw gerealiseerd welke indicatief op de tekening wordt weergegeven. Doordat het huidige woonerf de gebouwen precies in tegenovergestelde richting heeft gepositioneerd, voelt het voor de belevenis aan als één totaal erf.

Om te voorkomen dat er drie verschillende opritten worden gerealiseerd, worden deze zoveel mogelijk geclusterd en zowaar naast elkaar gelegd waarbij deze aan de Stapelhaarspad opsplitsen. Vanuit historische kaarten (1940) is op te maken dat voorheen de Stapelhaarspad als het ware doorliep in de oprit van het erf. Aan de voorzijde van het erf worden nieuwe beplantingselementen toegepast. Hiermee krijgt het erf een groen aanzicht waarbij de gebouwen hierin op zullen gaan en daarnaast sluiten de solitaire bomen aan op het aangrenzende bosperceel wat voor een geleidelijke overgang zorgt. Om voor de bewoners een natuurlijke erfafscheiding te creëren worden er aan beide zijdes beplantingselementen toegepast die elkaar afwisselen, zodat de erven niet geïsoleerd van elkaar af komen te liggen en het als één totaal erf blijft aanvoelen.

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. Het plangebied is omgeven door verspreid liggende burgerwoningen. Alleen aan de zuidzijde ligt een intensieve veehouderij op meer dan 300 meter afstand. Dit is buiten de aanbevolen richtafstand van 200 meter conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hiermee kan worden geconcludeerd dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ook wordt dit bedrijf (en andere bedrijven in de verdere omgeving) niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering.

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

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. Hierin wordt tevens de afdracht aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit geregeld.

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.