

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 10981-2022

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	5 april 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H.T.J. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Velnerweg 2 (toelichting) – Zaak-23277-2021 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Velnerweg 2 (regels) – Zaak-23277-2021 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Velnerweg 2 (verbeelding) – Zaak-23277-2021 –</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 - Raadsvoorstel-besluit vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Velnerweg 2 – Zaak-10981-2022 –</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder H.T.J. Kamphuis</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>Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Velnerweg 2</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Velnerweg 2” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021001075-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 14 december 2021, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Velnerweg 2 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 heeft besloten om onder voorwaarden in principe planologische medewerking te verlenen. De voorgenomen ontwikkeling behoeft een herziening van het bestemmingsplan. Deze bestemmingsplanprocedure wordt nu doorlopen.

INLEIDING

Op 1 juni 2021 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het agrarische erf aan de Velnerweg 2 te Wijhe, naar een woonerf. Het erf aan de Velnerweg 2 ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, tussen de kernen Elshof en Raalte. Het erf ligt in een relatief kleinschalig landschap, met verspreid liggende erven. Dit betreffen met name woonerven. De agrarische activiteiten op dit erf zijn reeds gestaakt. Op het erf staat een woonboerderij en enkele voormalige agrarische schuren. De aanwezige schuren zijn grotendeels landschapsontsierend, in slechte staat, voorzien van asbest en hebben voor een groot deel hun functie verloren. De schuren kunnen daartoe worden gesloopt en het aanwezige asbest kan gesaneerd worden. De grootste schuur betreft een lange kippenschuur van 675 m².

Ter compensatie wil initiatiefnemer een woning realiseren op dit erf, waar de zoon met zijn vriendin gaat wonen, mede gezien zijn verbondenheid met deze plek. Het plan is om een nieuwe woning direct ten oosten van de te slopen kippenschuur, aan de noordkant van het erf. Hiertoe worden alle huidige schuren op het erf gesloopt en het aanwezige asbest gesaneerd. In totaal betreft het 848 m² aan te slopen schuren. De huidige woonboerderij blijft behouden. De initiatiefnemer wil één gezamenlijk nieuw bijgebouw realiseren, van maximaal 350 m². Dit betreft privéopslag voor beide woningen en opslag voor materieel waarmee het omliggende land (in totaal circa 2,7 hectare) wordt onderhouden. Dit bijgebouw wordt gesitueerd op de plek van de te slopen kippenschuur.

U heeft op 15 juni 2021 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het plan tot het herontwikkelen van het perceel aan de Velnerweg 2 te Wijhe in het kader van de KGO-regeling en een ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen onder de volgende voorwaarden:

- Initiatiefnemer werkt het erfinrichtingsplan nader uit dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.
- Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
- Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

De herontwikkeling van het erf aan de Velnerweg 2 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 Velnerweg 2 te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Het erf aan de Velnerweg heeft al reeds de bestemming 'Wonen', waar binnen het bouwvlak één woning is toegestaan. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' (noordelijk deel), 'Waarde – Archeologie – 2' (zuidelijk deel) en 'Waarde – Landschap – 2' (dit betreft het kommenlandschap aan de noordzijde) en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. 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. Het bestemmingsplan Buitengebied, Velnerweg 2 dient hiervoor.

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 848 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 Velnerweg 2 is het voornemen één gezamenlijk nieuw bijgebouw te realiseren van samen maximaal 350 m². Dit bijgebouw dient als privéberging voor beide woningen en dient tevens als opslag voor materieel waarmee het omliggende landschap (circa 2,7 hectare) wordt onderhouden. 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. De initiatiefnemer doet daarmee een beroep op een combinatie van de regelingen.

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, heeft de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente en provincie. Het erfinrichtingsplan is bij de anterieure overeenkomst gevoegd en is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het 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 Buitengebied, Velnerweg 2 is vervolgens voor de terinzagelegging toegestuurd aan de provincie. Zij stelden vast dat dit plan in hun ruimtelijk beleid past.
- **Woon- en leefklimaat:** 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. De omgevings- en milieuaspecten onderzocht zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden tevens niet onevenredig beperkt.
- **Anterieure overeenkomst:** Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin o.a. het kostenverhaal alsmede het verleggen van het risico op planschade is geregeld.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft vanaf 17 februari 2022 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. 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 is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden. Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.