

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 24018-2022

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	18 mei 2022
Portefuillehouder	:	wethouder H.T.J. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Bestemmingsplan Buitengebied, Leugenshorst 4 (toelichting) – Zaaknummer: 74589-2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Bestemmingsplan Buitengebied, Leugenshorst 4 (regels) – Zaaknummer: 74589-2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Bestemmingsplan Buitengebied, Leugenshorst 4 (verbeelding) – Zaaknummer: 74589-2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Bestemmingsplan Buitengebied, Leugenshorst 4 (bijlagen bij toelichting) – Zaaknummer: 74589-2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 – Bestemmingsplan Buitengebied, Leugenshorst 4 (bijlagen bij regels) – Zaaknummer: 74589-2019</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 - Raadsvoorstel-besluit vaststellen bestemmingsplan Buitengebied Leugenshorst 4 – Zaaknummer: 24018-2022</p> <p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefuillehouder 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>Vaststelling bestemmingsplan Leugenshorst 4 (Wijhe)</p>
--

BESLUIT burgemeester en wethouders

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Leugenshorst 4” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021001079-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 4 januari 2022, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Leugenshorst 4 te Wijhe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling landschap ontsierende bebouwing slopen en ter compensatie een vrijstaande 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. Het college legt het ontwerp bestemmingsplan ter vaststelling aan de raad voor.

INLEIDING

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een woning op het perceel Leugenshorst 4 in Wijhe door toepassing van het provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-beleid. Op het perceel is reeds bebouwing aanwezig in de vorm van een voormalig bakhuis en een aantal stallen. Deze bebouwing (115 m²) zal worden gesloopt en er zal één kleinschalige maar levensloopbestendige woning voor terugkomen, welke qua bouwstijl past binnen het cultuurhistorische beeld van de omgeving (boerderij met o.a. zadeldak). Tevens wordt er met een erfinrichtingsplan een impuls gegeven aan de uitstraling van het erf en inpassing in het landschap.

Het college van B&W heeft op 17 februari 2020 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het plan tot de bouw van een woning op het perceel Leugenshorst 4 in Wijhe in het kader van de KGO-regeling en een ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen onder de volgende voorwaarden:

- Er in overeenstemming met de gemeente tot een nadere invulling van de extra kwaliteitsbijdrage, bovenop de basisinspanning, wordt gekomen;
- De nieuw op te richten woning uit één bouwlaag met kap bestaat met een maximale oppervlakte van 115 m²;
- Het perceel Leugenshorst 4 in Wijhe landschappelijk wordt ingepast;
- Er wordt aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. onderzoek.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

De realisatie van een woning op het perceel Leugenshorst 4 te Wijhe

KADER

- Bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'
- Wet ruimtelijke ordening
- Woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020
- Omgevingsvisie provincie Overijssel
- Omgevingsverordening provincie Overijssel
- Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

Het perceel aan de Leugenshorst 4 te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is voor het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Landschap – 2' opgenomen.

Op grond van het huidige bestemmingsplan is op het perceel geen woning toegestaan. Om dit mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien met als uitgangspunt het beleidskader KGO. Het bestemmingsplan Buitengebied, Leugenshorst 4 dient hiervoor.

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

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 perceel- 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.

De schaal en impact op het perceel Leugenshorst 4 in Wijhe zijn bepalend. Op het perceel is reeds bebouwing aanwezig. Het betreffen een aantal stallen/werktuigbergingen en een voormalig bakhuis. Tot 1966 is in één van de gebouwen gewoond. Hiervoor is in het verleden ook een vergunning verleend. In het plan van de initiatiefnemer wordt alle vervallen bebouwing gesloopt en in hetzelfde volume wordt een gebouw, de woning, teruggebouwd. De totale ruimtelijke impact van de bebouwing zal hierdoor niet toenemen. Met een goede landschappelijke inpassing kan ervoor worden gezorgd dat de totale ruimtelijke

kwaliteit van het erf zal verbeteren. Daar komt het herstel van historische landschapskenmerken door de aanplant van knotwilgen langs de perceelsgrenzen bij. Dit leidt in zijn totaliteit tot een plus wat betreft het creëren van ruimtelijke kwaliteit.

Woonvisie Olst-Wijhe 2016-2020

De woning die op het perceel van Leugenshorst 4 wordt gerealiseerd zal levensloopbestendig worden uitgevoerd. In de woonvisie Olst-Wijhe uit 2016-2020 staat beschreven dat er meer behoefte is aan specifieke woonvormen als levensloopbestendige woningen (ook in de woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 wordt dit onderschreven en wordt hierop meer ingezet). Levensloopbestendige woningen zijn woningen die zou gebouwd zijn dat deze geschikt is voor iedere levensfase van een bewoner. Belangrijk is dat voorzieningen relatief eenvoudig kunnen worden aangebracht en dat bijvoorbeeld rekening wordt gehouden met vrije draaicirkels voor een rollator of rolstoel.

Omgevingsvisie en -verordening provincie Overijssel

Het plan voorziet in een versterking van het kleinschalig landschap. De nieuw op te richten bebouwing wordt landschappelijk zo ingepast dat het aansluit bij de geldende gebiedskenmerken van het oude hoevenlandschap, zoals benoemd in de Omgevingsverordening van de provincie Overijssel. Het totale erf zal, met geclusterde bebouwing, daarbij een kwaliteitsimpuls geven aan de omgeving.

Voorwaarden principebesluit voor bestemmingsplanwijziging

In het principebesluit van 17 februari 2020 heeft het college van B&W een aantal voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling en bestemmingsplanwijziging. Aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- Één bouwlaag met kap, maximale oppervlakte van 115 m². Het plan bestaat uit de realisatie van een woning met één bouwlaag met kap. De oppervlakte van de nieuwe woning is gelijk aan het te slopen oppervlak.
- Goede landschappelijke inpassing. De drie bestaande landschap ontsierende gebouwen op het perceel worden gesaneerd (gesloopt). De oppervlakte van de bebouwing wordt vervolgens geclusterd in één nieuw te bouwen woning. Deze clustering zorgt voor meer openheid in het landschap, iets waar op deze locatie zoveel mogelijk naar wordt gestreefd. Het nieuwe gebouw wordt gerealiseerd conform bouwstijl van de boerderij die vroeger op het perceel aanwezig was, o.a. voorzien van een zadeldak, en past daarmee cultuurhistorisch ook in de omgeving.

Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan een goede landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsimpuls, heeft de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan opgesteld. Het erfinrichtingsplan is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente. Het erfinrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld. Deze verplichting is tevens vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

- Extra kwaliteitsbijdrage. Als extra kwaliteitsprestatie stort de initiatiefnemer een bedrag van 15.965 euro in de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Olst-Wijhe. Deze verplichting is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- 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 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.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft in de periode van 31 maart tot en met 11 mei 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn 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

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.