

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 37778-2023

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	27 oktober 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN:

- ☒ Bijlage 1 – Principeverzoek Lierderholthuisweg 12-16 – Zaak-9243-2022
- ☒ Bijlage 2 – Advies omgevingsdienst – Zaak-9243-2022
- ☒ Bijlage 3 – Vooroverleg provincie – Zaak-9243-2022
- ☒ Bijlage 4 – Nader uitgewerkt inrichtingsplan principeverzoek Lierderholthuisweg 12-16 – Zaak-9243-2022

AFSTEMMING MET

- ☒ anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind, Paul Terhorst (adviseur Landschap), Omgevingsdienst
- ☒ Actief openbaar
- ☐ Niet actief openbaar
- ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

ONDERWERP

Principebesluit om in te stemmen met het KGOplan voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel Lierderholthuisweg 12-16 en de vervangende nieuwbouw van 3 woningen op het erf.

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het KGOplan voor de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel Lierderholthuisweg 12-16 en de vervangende nieuwbouw van 3 woningen op het erf onder de voorwaarden dat:
 - a. initiatiefnemer het inpassingsplan nader uitwerkt;
 - b. initiatiefnemer aantoont met onderzoeken dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.
2. De formele procedure voor dit verzoek te starten onder de Omgevingswet.

SAMENVATTING

Initiatiefnemers hebben een principeverzoek ingediend voor de sloop van meer dan 2550 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel Lierderholthuisweg 12-16 in Wijhe. Ter compensatie is op basis van het KGObeleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) verzocht om de realisatie van 3 woningen. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

INLEIDING

Initiatiefnemers hebben een principeverzoek ingediend voor de sloop van meer dan 2550 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel Lierderholthuisweg 12-16 in Wijhe. Ter compensatie is op basis van het KGObeleid (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) verzocht om de realisatie van 3 woningen.

Aan de Lierderholthuisweg 12 -16 was voorheen Loonbedrijf Elshof BV gevestigd. De afgelopen jaren zijn de bedrijfsgebouwen verhuurd geweest aan andere bedrijven. De eigenaren zijn van plan om deze voormalige bedrijfsgebouwen (ruim 2.550 m²) te slopen. Daarnaast wordt een tegenover het perceel gelegen gedeelte met verharding voor parkeren en opslag verwijderd. Ter compensatie is verzocht om in de plaats hiervan 3 woningen te realiseren.

Het vigerende bestemmingsplan is Buitengebied Olst-Wijhe en het perceel heeft een bedrijfsbestemming. Bedrijfsbeëindiging betekent ten eerste dat er een groot aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing wordt verwijderd. Daarnaast zorgt een bedrijfsfunctie op deze locatie voor veel verkeersbewegingen op de relatief smalle Lierderholthuisweg.

Het verzoek is afgestemd met de Provincie Overijssel. Deze hebben aangegeven zich te kunnen vinden in deze KGO-ontwikkeling, met daarbij de opmerking dat het gebied waar de verharding wordt verwijderd ingevuld zou kunnen worden met bloemrijk grasland t.b.v. de biodiversiteit en dat de meest oostelijke woning in ieder geval een bescheiden karakter (eenvormig 'schuur'dak) moet krijgen.

Het initiatief, waarbij drie extra woningen gewenst zijn, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. U wordt voorgesteld onder de in deze adviesnota genoemde voorwaarde in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

BEOOGD RESULTAAT

Het beëindigen van een reguliere bedrijfsbestemming in het buitengebied, de sloop van een groot oppervlakte van loodsen en de bouw van drie woningen ter compensatie.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Woonvisie
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

Beleid

De Omgevingsvisie is het ruimtelijke beleidskader van de provincie Overijssel. In de Omgevingsvisie verwoordt de provincie dat initiatieven worden gestimuleerd die de economische dynamiek, de duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit bevorderen.

De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. Nieuwe ontwikkelingen in deze groene omgeving zijn toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Voor plannen als het voorliggende gelden de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en het leveren van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Hierover is ambtelijk vooroverleg geweest met de provincie. Zij hebben aangegeven dat vervangende woningbouw mogelijk is, met daarbij de opmerking dat het gebied waar de verharding wordt verwijderd ingevuld zou kunnen worden met bloemrijk grasland t.b.v. de biodiversiteit en dat de meest oostelijke woning in ieder geval een bescheiden karakter (eenvormig 'schuur'dak) moet krijgen. Zij stelden vast dat, met in achtneming van de opmerkingen, dit plan in hun ruimtelijk beleid past.

Voorwaarden ontwikkeling

Naar aanleiding van het vooroverleg met de Provincie en het nadere advies van de Omgevingsdienst over de nabijgelegen bedrijvigheid, is het inrichtingsplan aangepast. Daarbij is rekening gehouden met de meegegeven aandachtspunten. Het globale inrichtingsplan moet nog wel nader worden uitgewerkt ten aanzien van kleurstelling, materiaal gebruik, bebouwingsvormen en nadere inrichting van de erven. Ten aanzien van de ontwikkeling zijn een aantal voorwaarden meegegeven. Het inrichtingsplan voldoet hieraan of kan aan deze voorwaarden voldoen.

- De verharding aan de oostzijde wordt verwijderd en het gebied moet open en landschappelijk worden ingericht met bloemrijk grasland t.b.v. de biodiversiteit.
- Er wordt gebruik gemaakt van één erfontsluiting.
- De groenstrook, tuinzone met hoogstamfruit en een wadi aan de noordzijde wordt ingericht conform het ingediende inpassingsplan als kwaliteitsimpuls.
- Vanuit de Provincie is aangegeven dat de meest oostelijke nieuwe woning goed moet aansluiten op het open landelijk gebied (bescheiden karakter, eenvormig 'schuur'dak).

Evenwichtige toedeling van functies

Omdat het inrichtingsplan nog nader moet worden uitgewerkt en de onderzoeken nog moeten worden uitgevoerd, is het niet mogelijk om de formele procedure op basis van de huidige wetgeving te starten. De formele procedure voor dit verzoek zal onder de Omgevingswet gevoerd worden. Daarbij wordt niet getoetst aan een goede ruimtelijke ordening, maar aan een evenwichtige toedeling van functies. Op basis van onderzoeken moet duidelijk worden dat omliggende functies niet onevenredig worden benadeeld. Daarnaast moet duidelijk zijn dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht. In het vervolgproces zullen nog wel onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Dit betreffen in ieder geval de volgende onderwerpen:

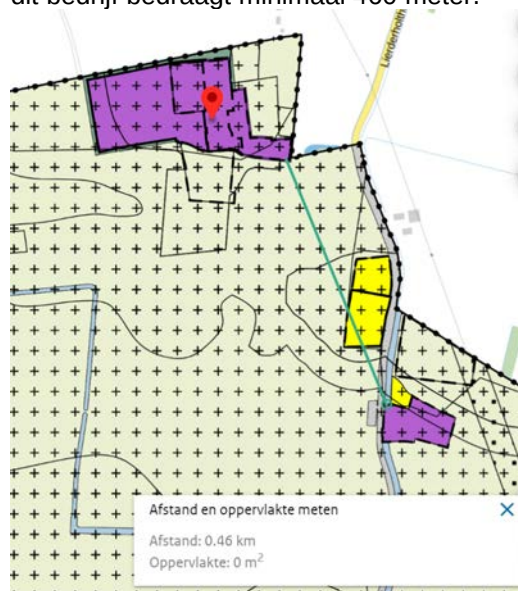
- Aerijsberekening
- Geluidsberekening (bedrijfsgeluid en wegverkeerslawaai)
- Geuronderzoek (i.v.m. het nabij gelegen agrarisch bedrijf en cumulatie overige bedrijven)
- Luchtkwaliteit
- Bodemonderzoek
- Quickscan natuurwaarden
- Watertoets

Aandachtspunt bij de ontwikkeling

Het agrarische bedrijf aan de Lierderholthuisweg 18 ten noorden van deze locatie staat relatief dichtbij en heeft een geurcontour die over de noordzijde van de kavel loopt. Er wordt nu rekening gehouden met deze contour. Er worden geen geurgevoelige objecten binnen de geurcontour gebouwd. Er is een verkennend geur onderzoek gedaan. Dit is getoetst door de Omgevingsdienst. Daaruit blijkt dat er op basis van het huidige inrichtingsplan voldaan wordt aan de grenswaarden, maar dat dit bij de verdere procedure goed gecommuniceerd moet worden naar de eventuele kopers. De initiatiefnemer wil graag de woning voor familieleden gebruiken, die bekend zijn met de huidige locatie en de omstandigheden. Desondanks is aandacht voor dit aspect gewenst.

Afstand tot Agrarisch grondbedrijf Jansen Wijhe

Ten noorden van het perceel op het adres Lierderholthuisweg 15 is Jansen Wijhe gevestigd. De afstand tot dit bedrijf bedraagt minimaal 460 meter.



Bovendien liggen er nog diverse woningen tussen Jansen Wijhe en deze locatie. Die bestaande woningen zijn maatgevend voor Jansen Wijhe bij een eventuele ontwikkeling. Het omzetten van deze locatie naar woningbouw heeft dan ook geen effect. Ten aanzien van het verkeer geldt dat de verkeersdruk omlaag gaat door deze ontwikkeling, omdat er een bedrijfslocatie met een potentieel groot aantal verkeersbewegingen wordt verwijderd. Daarnaast komen de nieuwe woningen ook niet dicht op de weg te staan dan de al bestaande woningen.

DRAAGVLAK

De initiatiefnemer zal verzocht worden om voorafgaand aan de formele procedure contact op te nemen met het agrarisch bedrijf en omwonenden.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

De kosten en het risico liggen bij de initiatiefnemer. Daarvoor wordt een overeenkomst gesloten waarin het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij 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 omgeving te informeren en de onderzoeken uit te voeren. Het verzoek kan dan onder de nieuwe Omgevingswet worden aangevraagd als Buitenplanse Omgevingsplan Activiteit (BOPA).