

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 13560-2023

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	11 april 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Raalterweg 31 in Wijhe - Zaak- 14167-2022 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Raalterweg 31 in Wijhe (verbeelding) - Zaak- 14167-2022 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 - Raadsvoorstel-besluit vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Raalterweg 31 in Wijhe - Zaak- 13560-2023 -</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind</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><b>ONDERWERP</b></p> <p>Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Raalterweg 31 in Wijhe</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Raalterweg 31 in Wijhe" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773. BP2022001081-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 17 augustus 2022, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

**SAMENVATTING**

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Raalterweg 31 te Wijhe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling bedrijfsbebouwing slopen en ter compensatie een tweede woning realiseren. Het ontwerp-bestemmingsplan dat de herontwikkeling mogelijk maakt heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er kan nu een besluit genomen worden over de vaststelling.

## INLEIDING

Op 24 december 2021 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het agrarische erf aan de Raalterweg 31 te Wijhe naar een woonerf met twee woningen. De eigenaren hebben geen opvolger voor hun agrarische bedrijf en zijn daarom voornemens om over te gaan tot beëindiging van de activiteiten. Op het erf staat een woonboerderij en enkele agrarische bedrijfsbebouwing. De aanwezige schuren zijn grotendeels voorzien van asbest en verliezen bij het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten hun functie. De schuren kunnen daartoe worden gesloopt en het aanwezige asbest kan gesaneerd worden.

Ter compensatie wil initiatiefnemer een tweede woning realiseren op dit erf. Hiertoe worden alle huidige schuren op het erf gesloopt en het aanwezige asbest gesaneerd. In totaal betreft het 1.053 m<sup>2</sup> aan te slopen schuren. De huidige woonboerderij blijft behouden. Daarnaast wil de initiatiefnemer één bijgebouw realiseren van 100 m<sup>2</sup> en één bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> voor privéberging en tevens voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische activiteiten.

Volgens het bestemmingsplan is op het perceel de uitoefening van een agrarisch bedrijf met één woning toegestaan. Het initiatief, waarbij geen agrarisch bedrijf meer actief is en twee woningen gewenst zijn, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

U heeft op 18 januari 2022 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het voornemen 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 goede ruimtelijke ordening.

Uit de onderzoeken is gebleken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, zij het dat in het bodemonderzoek is opgenomen dat er nog nader onderzoek gewenst is op één locatie. Dit onderzoek wordt na de sloop van de bebouwing afgerond. Er is daarom een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

Het ontwerp-bestemmingsplan dat de herontwikkeling mogelijk maakt heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen vanaf 2 februari 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er kan nu een besluit genomen worden over de vaststelling.

## BEOOGD RESULTAAT

Het herontwikkelen van het erf aan de Raalterweg 31 te Wijhe.

## KADER

Wet ruimtelijke ordening  
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel  
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving  
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
Parapluplan Parkeren

## ARGUMENTEN

### *Geldend planologisch kader*

Het perceel aan de Raalterweg 31 te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Het erf heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2'. Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn de voor 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. De bestemming staat het gebruik van het perceel voor bewoning, laat staan twee woningen, zonder dat daartoe een relatie met een aldaar gevestigd agrarisch bedrijf bestaat niet toe. 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. Er wordt 1.053 m<sup>2</sup> aan 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 Raalterweg 31 is het voornemen één nieuw bijgebouw te realiseren van 100 m<sup>2</sup> bij de nieuw te bouwen woning en één nieuw bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> bij de te behouden boerderij. Het bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> naast privéberging voor de te behouden boerderij tevens voor het uitoefenen van hobbymatige agrarische activiteiten. Per woning is volgens het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Tevens is in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe de mogelijkheid opgenomen om onder voorwaarden bij burgerwoningen planologisch maximaal 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen toe te staan. Genoemde kwaliteitsinvesteringen zijn uitgewerkt in een erfinrichtingsplan.

#### *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. De omgevings- en milieuaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

#### *Anterieure overeenkomst*

Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin o.a. het kostenverhaal, alsmede het verleggen van het risico op planschade en de overdracht van de openbare ruimte aan ons is geregeld.

#### **DRAAGVLAK**

Het bestemmingsplan heeft vanaf 2 februari 2023 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**

De nieuwe woningen voldoen aan de meest recente eisen ten aanzien van energiegebruik en het gebruik van duurzame materialen.

#### **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 en ook 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.