

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 14226-2023

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	11 april 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek Wechterholt 11-11a Wijhe – Zaak-102-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan Wechterholt 11-11a Wijhe – Zaak-102-2023</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder, adviseur 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 Wechterholt 11-11a te Wijhe 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 Wechterholt 11-11a te Wijhe 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.
 - d. Initiatiefnemer een afdracht doet aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit.
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 Wechterholt 11-11a te Wijhe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing slopen en ter compensatie een extra 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

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het voormalige agrarische erf aan de Wechterholt 11 en 11a te Wijhe. Op het erf staat een twee-onder-één-kap-woning en de noordelijke woning heeft een bijgebouw. Op het erf staan daarnaast diverse schuren (gezamenlijk circa 805 m²) en op het achtererf is veel erfverharding aanwezig. Ook ligt er op het achtererf een mestkelder van circa 160 m² (zonder gebouwen er bovenop). De agrarische activiteiten op dit erf zijn inmiddels gestaakt, de schuren staan grotendeels leeg en deze schuren hebben geen vervolgfunctie meer. De schuren en de mestkelder kunnen daartoe worden gesloopt en veel erfverharding kan worden verwijderd. Ter compensatie wil de initiatiefnemer een woning met bijgebouw realiseren op dit erf. Aangezien het voorgenomen plan niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan het herontwikkelen van het erf aan de Wechterholt 11-11a 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 erf Wechterholt 11 en 11a heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (ten noorden van het erf geldt de enkelbestemming 'Agrarisch'), met de aanduiding 'bouwvlak', de functieaanduiding 'paardenhouderij', de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' (alleen de zuidelijk gelegen woning), de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap – 2' en 'Waarde – Archeologie – 1'. Het realiseren van een extra woning 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, naast de agrarische functie. 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 circa 805 m² aan schuren gesloopt, plus een buitenwerks gelegen mestkelder van circa 160 m²) en met het plan worden de landschapswaarden 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 ruimtelijke kwaliteit aanmerkelijk zal verbeteren, o.a. door de afname van stenen en het versterken van landschapsstructuren, 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.

Genoemde kwaliteitsinvesteringen zijn uitgewerkt in een erfinrichtingsplan en zijn ons inziens voldoende om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief.

- **Erfinrichtingsplan:** Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls, dient de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan op te laten stellen. De schuren en de mestkelder worden gesloopt en veel erfverharding wordt verwijde. Ter compensatie wordt een woning met bijgebouw gerealiseerd. Deze woning met bijgebouw wordt aan de zuidzijde van het huidige erf gesitueerd, in aansluiting op de bestaande woningen. De woning wordt ontsloten via een bestaande inrit. Ook is voor de bestaande woning aan de zuidzijde de mogelijkheid opgenomen om een bijgebouw te realiseren. 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 agrarisch gebied en een bosgebied aan de westzijde. Er liggen geen bedrijven in de directe omgeving, die mogelijk worden beperkt door de gewenste ontwikkeling. Ook liggen er geen bedrijven in de directe omgeving die mogelijk kunnen zorgen voor een minder goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woning. De dichtsbijgelegen erven betreffen woonerven. Aan de noord- en zuidzijde liggen de dichtsbijgelegen agrarische erven. Dit betreffen geen intensieve veehouderijen. Deze agrarische bedrijven liggen op ruim voldoende afstand. 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 IJsselands ons over. Dit betreffen in ieder geval een toets aan de Wet natuurbescherming, een verkennend bodemonderzoek en een watertoets.
- **Afdracht Voorziening ruimtelijke kwaliteit:** De initiatiefnemer van de ontwikkeling kan eventuele negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit compenseren door zelf concrete kwaliteitsmaatregelen uit te voeren (in natura) of indirect door een financiële afdracht te doen aan deze voorziening. Door ons is beoordeeld enkel met de sloop van bebouwing en de landschappelijke inpassing er nog geen sprake is van een balans, maar dat het erf zelf en de omgeving al voldoende landschappelijk zijn ingepast en niet vragen om extra investeringen. Daarom wordt voorgesteld om een afdracht te doen aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit. De gemeente Olst-Wijhe zet deze afdrachten vervolgens in voor de versterking van de landschappelijke kwaliteiten in de gemeente door (co-)financiering van projecten op basis van het uitvoeringsprogramma van het Landschapsonwikkelingsplan. De initiatiefnemer heeft de financiële onderbouwing aangeleverd, waaruit een afdracht blijkt van € 2.194,10. Door dit bedrag te storten in de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit, is de KGO-ontwikkeling weer in balans. Het uitgangspunt is immers dat ruimtelijke ontwikkelingen in de groene ruimte met effecten op de omgeving om een passende compensatie vragen. Met deze compensatie van de impact van het plan op de omgeving, is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar.

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.