

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 42570-2022

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	16 mei 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek De Wesenberg 3 Wijhe – Zaak-32178-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Erfinrichtingsplan De Wesenberg 3 Wijhe – Zaak-32178-2022</p>
<p>AFSTEMMING MET</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>ONDERWERP</p> <p>Principebesluit tot de herontwikkeling van het agrarisch erf aan De Wesenberg 3 te Wijhe naar een woonerf in het kader van de KGO-regeling.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan tot de herontwikkeling van het agrarisch erf aan De Wesenberg 3 te Wijhe naar een woonerf 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.
2. Een plan 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 Wesenberg 3 te Wijhe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling de intensieve agrarische activiteiten hier staken en de agrarische bedrijfsbebouwing slopen en ter compensatie twee woningen realiseren, waarvan één in het bestaande hoofdgebouw en één vrijstaande woning. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een planologische procedure om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

INLEIDING

Op 28 juni 2022 hebben de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het agrarische erf aan De Wesenberg 3, naar een woonerf. De locatie De Wesenberg 3 ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, ten westen van de kern Broekland. Het betreft een agrarisch erf, waar de initiatiefnemers een intensieve veehouderij runnen. Op het agrarische erf staat één grote woonboerderij (de bedrijfswoning), waarbij sprake is van inwoning. In de woonboerderij wonen momenteel de initiatiefnemers, de kinderen en oma (inwoning). Daarnaast bestaat het erf uit 1489 m² aan landschapsontsierende schuren en uit een kapschuur van circa 228 m².

De initiatiefnemers zijn voornemens de intensieve agrarische activiteiten hier te staken. De aanwezige agrarische schuren hebben geen vervolgfunctie (als de agrarische activiteiten worden gestaakt) en zijn landschapsontsierend (behoudens een te behouden kapschuur). De schuren kunnen daartoe worden gesloopt en het aanwezige asbest kan worden gesaneerd. Ter compensatie willen de initiatiefnemers een woning (inclusief een bijgebouw) realiseren op dit erf, waar zij zelf gaan wonen. Deze zal aan de noordkant van het erf worden gerealiseerd, ongeveer op de plek waar nu de meest noordelijke schuur staat.

De huidige woonboerderij bestaat momenteel uit twee delen (inwoning). In het ene deel woont oma en in het andere deel zal waarschijnlijk één van de kinderen van de initiatiefnemers gaan wonen. Het plan is nu de woonboerderij formeel te splitsen naar twee wooneenheden. Hierbij zal de gehele woonboerderij behouden blijven. Ook de kapschuur van circa 228 m² blijft behouden en zal gaan dienen als bijgebouw bij deze twee wooneenheden (privéberging en stalling van machines waarmee omliggende gronden onderhouden worden). Overbodige erfverharding wordt verwijderd en het gehele erf wordt landschappelijk ingepast.

U wordt voorgesteld onder de in deze adviesnota genoemde voorwaarden in principe in te stemmen met de voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied aan De Wesenberg 3 te Wijhe. Hiermee kunnen de intensieve agrarische activiteiten worden gestaakt, kan de landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt en asbest worden gesaneerd. Dit plan maakt het mogelijk dat drie generaties van één familie op dit erf kunnen blijven wonen, waarbij er feitelijk maar één nieuwe woning wordt gerealiseerd (fysiek). Het erf wordt daarbij landschappelijk ingepast. In het vervolgproces wordt een inrichtingsplan opgesteld en worden de noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college tot de herontwikkeling van het agrarisch erf aan De Wesenberg 3 te Wijhe naar een woonerf.

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 De Wesenberg 3 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, de aanduiding 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' (bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe). Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' (grotendeels) en 'Waterstaat – Intrekgebied' en geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Het realiseren van twee extra woningen zonder daarbij agrarische activiteit uit te oefenen, is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken zal een planologische procedure moeten worden doorlopen 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. 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. Zo wordt er feitelijk maar één nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd en wordt 1489 m² aan gebouwen gesloopt. Met het plan worden ook de landschaps- en natuurwaarden versterkt en het plan past binnen de doelstelling van de overheid om de stikstofemissie te reduceren. Naast een eigen belang, dient het plan daarmee ook maatschappelijke belangen.

Genoemde kwaliteitsinvesteringen worden in het vervolgproces 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, dient de initiatiefnemer in het vervolgproces een erfinrichtingsplan op te laten stellen. De twee woningen komen in het bestaande hoofdvolume en hebben een gezamenlijk bijgebouw (de kapschuur). De nieuwe woning moet een onderschikt (schuur)karakter krijgen, zodat het geheel de uitstraling krijgt van "een erf met de hiërarchie van hoofdgebouw met bijgebouwen. Het is aan de initiatiefnemer om dit erfinrichtingsplan na dit besluit uit te werken en aan zowel ons als de provincie 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 plan 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 ontwerpplan 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 planologische procedure 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 grotendeels omgeven door verspreid liggende burgerwoningen. Alleen aan de zuidzijde ligt, conform het geldende bestemmingsplan, een intensieve veehouderij op meer dan 200 meter afstand, evenals een intensieve veehouderij aan de noordoostzijde. Dit is buiten de aanbevolen richtafstand van 200 meter conform de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering'. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat. Deze twee bedrijven (en andere bedrijven in de omgeving) worden ook niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

De nieuwe woning met bijgebouw worden gebouwd op gronden met gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 1'. Wanneer de bouwwerkzaamheden een groter oppervlak beslaan dan 2500 m² en dieper gaan dan 0,5 meter, is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Dat is in het voorliggende plan niet het geval.

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 IJssel land ons over. Dit betreffen in ieder geval een toets aan de Wet natuurbescherming, een verkennend bodemonderzoek en een watertoets.

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 plan 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 plan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken. Een anterieure overeenkomst wordt opgemaakt en ondertekend door de gemeente en de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het nieuwe planologisch kader opgesteld. Dit plan wordt ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen.