

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 18237-2023

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

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Diepenveenseweg 28a (toelichting en regels) - Zaak-18493-2023 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 - Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Diepenveenseweg 28a (plankaart) - Zaak-18493-2023 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 - Raadsvoorstel-besluit vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Diepenveenseweg 28a - Zaak-18237-2023 -</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>Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Diepenveenseweg 28a</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Diepenveenseweg 28a" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023001089-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 13 februari 2023, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer diende eerder een verzoek in voor de herontwikkeling van het perceel aan de Diepenveenseweg 28a te Olst. De initiatiefnemer wil de verblijfsrecreatieve bestemming van het erf wijzigen naar de bestemming 'Wonen' en de agrarische bestemming naar de bestemming 'Natuur'. Het college van B&W besloot om onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen. De voorgenomen ontwikkeling behoeft een herziening van het bestemmingsplan. Deze bestemmingsplanprocedure wordt nu doorlopen.

INLEIDING

Op 6 oktober 2022 hebben initiatiefnemers een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan het wijzigen van de verblijfsrecreatieve bestemming van het erf aan de Diepenveenseweg 28a te Olst naar de bestemming 'Wonen' en de agrarische bestemming naar de bestemming 'Natuur'. Het erf Diepenveenseweg 28a te Olst ligt aan de noordkant van de kern Diepenveen. Op het erf staat een relatief kleine houten woning, welke in het verleden recreatief is verhuurd. Het bijbehorende perceel is ruim 8000 m² groot en was grotendeels in gebruik als weide. In de jaren '90 heeft de initiatiefnemer het huis met de bijbehorende gronden gekocht. De initiatiefnemer (zelf woonachtig in Diepenveen) heeft vervolgens de weidegrond landschappelijk en natuurlijk ingericht, wat heeft geleid tot een aanmerkelijke versterking van de biodiversiteit. De recreatiewoning wordt al jaren niet meer recreatief verhuurd en staat delen van het jaar leeg.

De initiatiefnemer heeft het plan opgevat om permanent te gaan wonen in de houten woning aan de Diepenveenseweg 28a. Het huis is relatief klein, maar juist ook groot genoeg voor twee volwassenen. De initiatiefnemer heeft geen behoefte aan een groot huis. Vanuit het huis kunnen ze de landschappelijk en natuurlijk ingerichte gronden onderhouden en ervan genieten. Hier ligt hun passie. De wens is dan ook om een woon-bestemming op maat, zodat de kleinschaligheid van de woning geborgd blijft. Ook krijgen de omliggende gronden de bestemming 'Natuur'. Hiermee wordt geborgd dat gronden niet meer agrarisch worden ingericht, of bijvoorbeeld worden verhard. Het voorgenomen plan heeft dan ook geen negatieve ruimtelijke impact. Met het voorliggende plan komt hiermee ook een appartement in Diepenveen vrij, wat de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

Het huis aan de Diepenveenseweg 28a heeft de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie', met de aanduiding 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'recreatiewoning' in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' van de gemeente Olst-Wijhe. De bijbehorende omliggende gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Het initiatief, waarbij permanente bewoning in de woning gewenst is, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan waarvoor een procedure voor een herziening van het bestemmingsplan moet worden gevoerd.

U heeft op 13 december 2022 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het plan tot het wijzigen van de verblijfsrecreatieve bestemming naar een woonbestemming en de agrarische bestemming naar een natuurbestemming van het perceel aan de Diepenveenseweg 28a te Olst onder de volgende voorwaarden:

- initiatiefnemer werkt het landschapsplan en beheerplan nader uit dat door de gemeente en provincie moet worden goedgekeurd.
- Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
- Initiatiefnemer toont aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

Het wijzigen van de verblijfsrecreatieve bestemming naar een woonbestemming en de agrarische bestemming naar een natuurbestemming van het perceel aan de Diepenveenseweg 28a te Olst.

KADER

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

ARGUMENTEN

Planologisch kader

In de Omgevingsverordening is een artikel (2.12.9) opgenomen betreffende solitair gelegen recreatiewoningen, die het mogelijk maakt om deze solitair gelegen recreatiewoningen een woonbestemming te geven, onder een aantal voorwaarden.

Het voorliggende plan voldoet aan de genoemde voorwaarden.

- a) De recreatiewoning wordt al jaren niet meer als recreatiewoning gebruikt en levert dan ook geen bijdrage meer aan het recreatief product in het gebied (het is een relatief klein recreatief terrein).
- b) De woonfunctie is passend in dit 'stads- en dorpsrand-gebied'. De woonfunctie is hier ook veelvoorkomend.
- c) De impact van het plan op de omgeving wordt in voldoende mate gecompenseerd. Ruimtelijk heeft het plan geen negatieve impact. De huidige woning blijft behouden. De initiatiefnemer heeft de omliggende gronden de laatste jaren al landschappelijk en natuurlijk ingericht en deze gronden krijgen nu de bestemming 'Natuur', waarmee deze invulling ook wordt geborgd.
- d) De woonfunctie doet geen afbreuk aan omliggende functies. In de directe omgeving liggen twee burgerwoningen en ligt een perceel met de bestemming 'bedrijf' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – houtwarenindustrie'. Dit bedrijf ligt op voldoende afstand en wordt reeds eerst beperkt door de andere omliggende woningen. Tevens heeft de recreatiewoning nu reeds een 'gevoelige' bestemming, wat met het voorliggende plan niet wijzigt.
- e) Wanneer daadwerkelijk de bestemming wordt gewijzigd, is sprake van een functiewijziging en dus formeel gezien van nieuwvestiging. Daarop is de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) van toepassing (artikel 2.1.6 van deze verordening). 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. Het plan heeft geen negatieve ruimtelijke impact, er hoeft immers fysiek geen woning bijgebouwd te worden. Daarnaast wordt met het plan een lokale behoefte ingevuld. De bestaande bebouwing wordt vastgelegd, zodat er ook geen bebouwing bij kan komen. In het voorliggende plan wordt deze KGO ingevuld door de inmiddels landschappelijk en natuurlijk ingerichte gronden de bestemming 'Natuur' te geven. Hiermee wordt de invulling geborgd. Waar nodig wordt de huidige inrichting ook verder versterkt met natuurlijke en landschappelijke elementen, waarvoor een landschaps- en beheerplan is uitgewerkt zodat het ook behouden blijft. Met dit plan wordt zodoende de ruimtelijke kwaliteit versterkt.

Voorwaarden herontwikkeling

- Erfinrichtingsplan: Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls, dient de initiatiefnemer een landschaps- en beheerplan op te laten stellen. Het plan is nader uitgewerkt en is beoordeeld en goedgekeurd door ons en de provincie. Het plan is bij de anterieure overeenkomst gevoegd en als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het 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 is tevens voor de terinzagelegging toegestuurd aan de provincie.
- 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 is geregeld.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft vanaf 23 maart 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

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 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.