

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 19356-2023

Medewerker	:	Mark Waardenburg
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	10 mei 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principe verzoek Het Anem 18 Wijhe</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Erf- en landschapsplan Het Anem 22 febr. 2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Inrichtingsplan Rietbergweg 12</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input type="checkbox"/> anders,</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>Besluit om in beginsel medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de percelen aan Het Anem 18 en de Rietbergweg 12 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 Het Anem 18 en de Rietbergweg 12 in het kader van de KGO-regeling onder de volgende voorwaarden:
 - a. De bedrijfsbebouwing op het Anem wordt gesloopt, waarbij een woning ter compensatie gerealiseerd kan worden ter plaatse van de voormalige agrarische schuur op de Rietbergweg 12.
 - b. Initiatiefnemers werken de erfinrichtingsplannen nader uit zodat deze door de gemeente kunnen worden goedgekeurd.
 - c. Bij de nadere uitwerking als uitgangspunten te hanteren dat de woning die gerealiseerd wordt op de Rietbergweg als schuurwoning vormgegeven, het aantal ontsluitingen op het Anem niet toeneemt en de geplande boomgaard nader wordt uitgewerkt.
 - d. Initiatiefnemers tonen met onderzoeken aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
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

Er is een verzoek ingediend voor de beëindiging van de agrarische activiteiten op het perceel Het Anem 18. De bestaande schuren en bijbehorende voorzieningen worden gesloopt. Er wordt circa 1.400 m² gesloopt. In de nieuwe situatie wordt dan de bestaande karakteristieke boerderij gesplitst en worden de bestaande nevenactiviteiten met recreatieve voorzieningen uitgebreid. Op basis van de slooimeters kan er een woning gerealiseerd worden ter compensatie. Omdat de aanwezigheid van een nieuwe woning voor beperkingen zorgt voor de recreatieve functies is verzocht om deze op een ander perceel op te richten, waar een voormalige agrarische schuur gesloopt kan worden. Daarmee wordt een ruimtelijke verbetering gerealiseerd, de recreatieve mogelijkheden vergroot en vindt een landschappelijke verbetering plaats. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan dit plan tot herontwikkeling.

INLEIDING

Er is een verzoek ingediend voor de beëindiging van de agrarische activiteiten op het perceel Het Anem 18. De bestaande schuren en bijbehorende voorzieningen worden gesloopt. Er wordt circa 1.400 m² gesloopt. In de nieuwe situatie wordt dan de bestaande karakteristieke boerderij gesplitst en worden de bestaande nevenactiviteiten met recreatieve voorzieningen uitgebreid. Op basis van de sloopmeters kan er een woning gerealiseerd worden ter compensatie. Omdat de aanwezigheid van een nieuwe woning voor beperkingen zorgt voor de recreatieve functies is verzocht om deze op een ander perceel op te richten, waar een voormalige agrarische schuur gesloopt kan worden. Daarmee wordt een ruimtelijke verbetering gerealiseerd, de recreatieve mogelijkheden vergroot en vindt een landschappelijke verbetering plaats.

Bij het Anem wordt circa 1.400 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Op basis van het KGO-beleid kan hier een compenserende woning voor worden gebouwd. De bestaande karakteristieke boerderij wordt gesplitst. Daarbij wordt een bijgebouw geplaatst van 100 m² voor de nieuwe woning in de gesplitste boerderij en een bijgebouw van 250 m² op basis van de hobbyboer-regeling voor de bestaande boerderij.

De huidige 4 boerderijkamers wil men uitbreiden met een breder aanbod. Er is verzocht om een groepsaccommodatie voor maximaal 10 personen en 9 camperplaatsen. De vraag naar voorzieningen voor campers neemt steeds meer toe. Een gedeelte van het bijgebouw (25 m²) wordt gebruikt voor aanvullende voorzieningen voor de camperplaatsen, zoals aansluiting voor elektra en een punt voor vuilwater.

Het realiseren van de compenserende woning op het eigen erf botst met de uitbreiding van de recreatieve functie. De bewoners van de nieuwe woning kunnen immers overlast ervaren. Daarnaast is er nu sprake van een solitaire boerderij op een vrij liggend perceel. Het is lastig om een nieuwe woning op een goede wijze landschappelijk in te passen.

Er is daarom verzocht om de woning elders te realiseren. Nabij de kern hebben de initiatiefnemers echter geen gronden in eigendom. Wel zijn er vanwege familieverbanden mogelijkheden gevonden op het perceel Rietbergweg 12. Op dit perceel staat achter de bestaande woning een voormalige agrarische schuur. Deze is voorzien van een eigen ontsluiting. Op deze locatie wil men de nieuwe woning realiseren. Omdat men een schuur vervangt wordt verdere verstening voorkomen.

Door de Omgevingstafel is positief gereageerd op het principeverzoek. Daarbij zijn wel de volgende aspecten meegegeven.

- De wens om de compenserende woning elders te realiseren is in dit concrete geval aanvaardbaar omdat het geheel leidt tot een kwaliteitsverbetering.
- Bij de vervangende woning aan de Rietbergweg 12 zijn verschillende mogelijkheden opgenomen. Variërend van een losse woning tot een schuurwoning. Om de context met de naastgelegen woning te behouden is het wenselijk om de compenserende woning als schuurwoning vorm te geven.
- Op het perceel Het Anem was in eerdere plannen een grotere boomgaard ingetekend. Deze is nu vervangen door een open weide zodat het doorzicht voor de bestaande woning behouden blijft. Het gevolg hiervan is echter dat de boomgaard erg ingeperkt is. Voor het bereiken van een goede kwaliteit is een vergroting wenselijk.
- In het inrichtingsplan is bij Het Anem een tweede ontsluiting aan de noordzijde gepland voor de groepsaccommodatie en de boerderijkamers. Een extra ontsluiting op de bestaande weg is echter niet wenselijk en draagt niet bij aan de kwaliteitsverbetering. Bij de herinrichting moet worden uitgegaan van de bestaande ontsluiting.

De wens om de compenserende woning elders te realiseren is in vooroverleg afgestemd met de Provincie Overijssel. Deze heeft ingestemd met deze wijze van compenseren omdat zowel op het Anem 18 als de Rietbergweg 12 bebouwing wordt gesloopt en het geheel zorgt voor een kwaliteitsverbetering.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan het herontwikkelen van Het Anem 18 en de Rietbergweg 12.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Beleidsvisie recreatie, toerisme en cultuur
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Parapluplan Parkeren

ARGUMENTEN

De ontwikkeling past niet binnen de huidige planologische regeling.

Het gebruik van het perceel voor voornamelijk wonen met aanvullende recreatieve nevenfuncties past niet binnen de agrarische bestemming. Ook het toevoegen van een nieuwe woning past niet binnen de woonbestemming op het perceel Rietbergweg 12. 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 ruime kwaliteitswinst worden gerealiseerd en past daarmee binnen het geldende KGO-beleid. De woonfunctie is hier veel voorkomend. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. Het totale bouwvolume neemt af (in totaal wordt circa 1.400 m² aan schuren gesloopt), er wordt erfverharding en overige bouwwerken verwijderd en met het plan worden de landschaps- en natuurwaarden versterkt. Daarnaast wordt voorzien in meer en diversere recreatieve mogelijkheden. Aangezien de ruimtelijk kwaliteit zal verbeteren, o.a. door de sloop van de schuren, 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 in beginsel voldoende om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief met daarbij aandacht voor de boomgaard op het perceel Het Anem 18 en de vormgeving van de woning op het perceel Rietbergweg 12.

Voorwaarden herontwikkeling

- **Erfinrichtingsplan:** Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls, dient de initiatiefnemer de erfinrichtingsplannen nader uit te werken. De huidige plannen zijn voorgelegd voor advies binnen de gemeente en bij de Provincie. Daar is positief op gereageerd zij dat de geplande boomgaard in omvang erg is ingeperkt. Er is geadviseerd om deze uit te breiden om zo voldoende kwaliteit te bereiken. Bij de vervangende woning aan de Rietbergweg 12 zijn nu nog verschillende varianten ingetekend, van een losse woning tot een schuurwoning. Om de context met de naastgelegen woning te behouden en het huidige bebouwingsbeeld te behouden is het wenselijk om de compenserende woning als schuurwoning vorm te geven.

Het is aan de initiatiefnemer om de erfinrichtingsplannen 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 concept-bestemmingsplan wordt 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. Er liggen geen andere bedrijven in de directe nabijheid van de nieuw te realiseren woning. 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, zoals de geluidswaarden. Welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsselland ons over. Dit betreffen in ieder geval een toets aan de Wet natuurbescherming, een verkennend bodemonderzoek een geluidsonderzoek 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 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. Er heeft in ieder geval afstemming plaatsgevonden met de Provincie.

DUURZAAMHEID

De karakteristieke bebouwing bij het Anem door de splitsing behouden en onderhouden.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Bij de formele procedure zal een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit.