

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 18859-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	11 mei 2023
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 17 (toelichting) - zaaknummer 40433-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 17 (regels) - zaaknummer 40433-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 17 (verbeelding) - zaaknummer 40433-2022 -</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 17 (bijlagen bij toelichting) - zaaknummer 40433-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 – Bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 17 (bijlagen bij regels) – zaaknummer 40433-2022</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 - Raadsvoorstel-besluit vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 17 – zaaknummer 18859-2023</p>
<p>AFSTEMMING MET → Wethouder Blind, teamleider Leefomgeving.</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>Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 17</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Kappeweg 17" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023001088-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 31 januari 2023, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

**SAMENVATTING**

De eigenaar van de Kappeweg 17 heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de bestemmingswijziging van het perceel in het buitengebied van Wijhe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling ontwikkelruimte creëren voor de wijziging van de huidige bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' naar 'Wonen'. De functiewijziging zorgt ervoor dat de bestaande bedrijfswoning en het recreatieverblijf worden omgezet naar twee reguliere woningen. Het college van B&W heeft op 23 augustus 2022 onder voorwaarden besloten in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken en hiervoor een bestemmingsplan in procedure te brengen. De initiatiefnemers hebben een KGO-motivatie en erfinrichtingsplan opgesteld waarmee wordt voldaan aan de voorwaarden die worden gesteld door de gemeente. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage gelegen van 30 maart tot en met 10 mei 2023. In deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht. Het college van B&W wordt daarom voorgesteld om de gemeenteraad voor te stellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

## INLEIDING

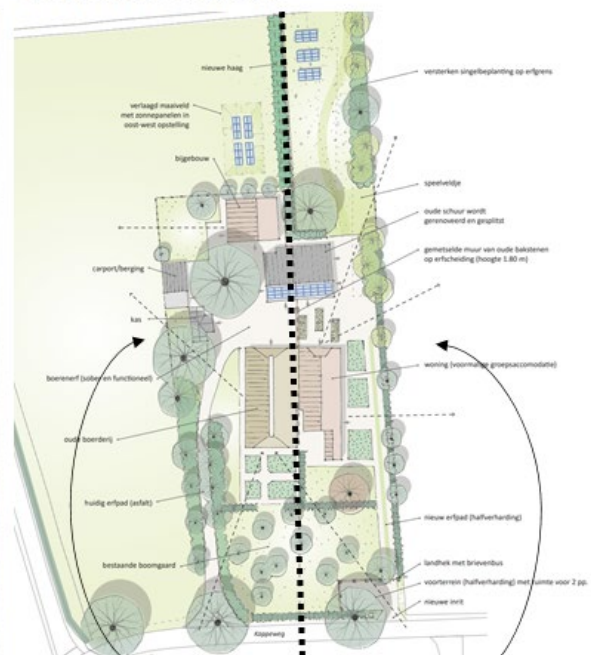
Op het perceel aan de Kappeweg 17 bevindt zich boerderij 'de Kappeste' met een recreatieve functie en bijbehorende bedrijfswoning waarin de initiatiefnemers wonen. De eigenaren van het pand willen het huidige recreatieve gebruik beëindigen, enerzijds in verband met de lage bezetting (o.a. vanwege de Covid-pandemie) en anderzijds omdat de exploitatie van groepen een steeds grotere opgave wordt en incidenteel ook voor overlast zorgde. De initiatiefnemers willen de huidige bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' wijzigen naar 'Wonen' en de boerderij (en het erf) zo opknippen dat er twee wooneenheden ontstaan. De initiatiefnemers zullen dan blijven wonen in de bestaande bedrijfswoning (na bestemmingswijziging een reguliere woning) terwijl de nieuwe woning kan worden verkocht. In onderstaande figuur zijn de huidige en toekomstige situatie geschetst. Om de gewenste situatie mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### Huidige situatie



**Bedrijfswoning**      **Recreatieve deel**

### Gewenste situatie



**Erf & woning 1**      **Erf & woning 2**

*Figuur 1: huidige situatie (links) en gewenste situatie (rechts) Kappeweg 17*

Het college van B&W heeft op 23 augustus 2022 besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan op basis van het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-beleid van de provincie Overijssel. Deze regeling maakt het mogelijk om planologische ontwikkelruimte te creëren door te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De ontwikkelruimte die gecreëerd wordt, in dit geval de functiewijziging van recreatief naar wonen met twee wooneenheden, moet in balans zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

De initiatiefnemers hebben een KGO-motivatie, financiële onderbouwing en een erfinrichtingsplan opgesteld. Hiermee wordt invulling gegeven aan het KGO-beleid en tevens voldaan aan de voorwaarden gesteld door de gemeente (zie ook 1.3 onder 'argumenten'). Het college van B&W wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad Olst-Wijhe.

## BEOOGD RESULTAAT

Een wijziging van het bestemmingsplan op de locatie Kappeweg 17 van 'Recreatie – Verblifsrecreatie' naar 'Wonen' ten behoeve van twee wooneenheden.

## KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (12 april 2021)  
Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel  
Landschapsontwikkelingsplan (LOP)  
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
Wet ruimtelijke ordening

## ARGUMENTEN

### 1.1 Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan en er is daarom een wijziging nodig

Het perceel aan de Kappeweg 17 te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, op 12 april 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie'. Daarnaast zijn voor het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Landschap – 2' opgenomen. Op grond van het huidige bestemmingsplan is binnen het bouwvlak een kampeerboerderij toegestaan. Het realiseren van twee wooneenheden is op dit moment in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien.

### 1.2 Versterking ruimtelijke kwaliteit in het kader KGO

Initiatiefnemer wil op basis van het KGO-beleid uit de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit planologische ontwikkelruimte creëren. Op basis van het KGO-beleid worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Het is aan de initiatiefnemer om een KGO-motivatie op te stellen waaruit deze balans blijkt.

De initiatiefnemer heeft een KGO-motivatie, financiële onderbouwing en bijbehorend erfinrichtingsplan opgesteld en aan de gemeente voorgelegd. Deze zijn ambtelijk getoetst en akkoord bevonden. De planologische ontwikkelruimte die ontstaat is het omzetten van een recreatieve bestemming naar twee wooneenheden. Dit heeft een waardevermeerdering van het perceel tot gevolg. Het waardeverschil van de bestaande en nieuwe situatie is door een taxateur inzichtelijk gemaakt. Dit waardeverschil wordt door de initiatiefnemers geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, onder andere door het verwijderen van asfalt (+/- 700 m<sup>2</sup>), het aanplanten van hagen, bloemenweiden, bomen, etc. om het landschap / de natuur te versterken en het investeren in de karakteristieke uitstraling van het erf. De maatregelen zijn opgenomen in het erfinrichtingsplan dat als bijlage en voorwaardelijke verplichting bij het bestemmingsplan is gevoegd.

Aanvullend op voorgaande doet de initiatiefnemer een afdracht van € 8.954,00 aan de Voorziening Ruimtelijke kwaliteit Olst-Wijhe, zoals deze door gemeenteraad op 23 mei 2016 is vastgesteld.

### 1.3 Initiatief voldoet aan voorwaarden gesteld door college B&W

Het college van B&W heeft middels een principebesluit in 2022 besloten medewerking te verlenen aan het initiatief mits (zie punten a t/m e):

- a) *In overeenstemming met de gemeente tot een motivatie en financiële onderbouwing van de benodigde kwaliteitsinspanning en invulling van die kwaliteitsinspanning in het kader van het KGO-beleid wordt gekomen;*

Onder punt 1.2 is toegelicht dat de initiatiefnemer een KGO-motivatie inclusief financiële onderbouwing heeft opgesteld die door de gemeente zijn goedgekeurd.

- b) *De initiatiefnemer het erfinrichtingsplan nader uitwerkt welke door de gemeente moet worden goedgekeurd;*

De initiatiefnemers hebben een erfinrichtingsplan uitgewerkt welke op 23 augustus 2022 is goedgekeurd door de gemeente. Het erfinrichtingsplan is als 'voorwaardelijke verplichting' in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Dit wil zeggen dat de kwaliteitsmaatregelen uitgevoerd moeten zijn door de initiatiefnemers voordat gebruik gemaakt kan worden van de nieuwe functie (woningen).

- c) *De provincie Overijssel toestemming heeft gegeven voor deze ontwikkeling in het buitengebied, omdat er een provinciaal belang is;*

De provincie Overijssel heeft op 21 oktober 2022 aangegeven akkoord te zijn met de voorgenomen ontwikkeling onder de voorwaarde dat er bij de herbestemming naar twee woningen niet een onbeperkt recht ontstaat voor het realiseren van extra bijgebouwen. Dit is ondervangen door van het erfinrichtingsplan, waarin de bijgebouwen zijn opgenomen, een voorwaardelijke verplichting te maken.

d) *Wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing en eventueel onderzoek;*

Uit nader onderzoek in het kader van de bestemmingswijziging is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing bij het bestemmingsplan (zie bijlage 1 bij dit voorstel).

e) *Er een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure.*

Er is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst zijn naast afspraken over het reguliere kostenverhaal ook afspraken vastgelegd met betrekking tot de bijdrage aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit van de gemeente Olst-Wijhe.

#### DRAAGVLAK

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, namelijk van donderdag 30 maart tot en met woensdag 10 mei 2023. Er zijn in deze periode geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht.

#### DUURZAAMHEID

Niet van toepassing

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers 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 initiatiefnemers. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemers.

#### AANPAK/UITVOERING

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.