

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 30911-2023

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	12 september 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN: ☒ Bijlage 1 – Principeverzoek inbreiding Scholtensweg 50 Wesepe – Zaak-41848-2022 ☒ Bijlage 2 – Inrichtingsplan Scholtensweg 50 Wesepe – Zaak-41848-2022 ☒ Bijlage 3 – Reactie van buurt op verzoek Scholtensweg 50 Wesepe – Zaak-41848-2022	
AFSTEMMING MET ☒ anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind, Alfons Ganzevles (adviseur Wonen), Paul Terhorst (adviseur Landschap)	
☒ Actief openbaar ☐ Niet actief openbaar ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota	
ONDERWERP Principebesluit tot de realisatie van een twee-onder-een kapwoning en een vrijstaande woning aan de Scholtensweg ter hoogte van nummer 50 te Wesepe.	

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van een twee-onder-een kapwoning en een vrijstaande woning aan de Scholtensweg ter hoogte van nummer 50 te Wesepe onder voorwaarde dat:
 - a. initiatiefnemer het inpassingsplan nader uitwerkt dat door de gemeente moet worden goedgekeurd;
 - b. initiatiefnemer aantoont met onderzoeken 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

Initiatiefnemers hebben een principeverzoek ingediend voor de realisatie van een twee-onder-een kapwoning en een vrijstaande woning aan de Scholtensweg ter hoogte van nummer 50 te Wesepe. Het gaat om het perceel kadastraal bekend als gemeente Olst, sectie D, nummer 5847. 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

Initiatiefnemers hebben een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van een twee-onder-een kapwoning en een vrijstaande woning aan de Scholtensweg ter hoogte van nummer 50 te Wesepe. Het plangebied ligt aan de Scholtensweg 50 te Wesepe en bestaat uit een vrijstaande woning, tuin en weide. Het perceel is kadastraal bekend als: Olst D 5847. Het grootste deel van het plangebied valt binnen de kern Wesepe, een klein deel ligt ten noordoosten van de kern.

De initiatiefnemers zijn van plan om op het perceel een twee-onder-een kapwoning en een vrijstaande woning te realiseren. Daarnaast blijft de bestaande woning behouden en wordt het noordelijk deel van het plangebied ingericht als weide. Dit plan sluit aan bij de groeiende woningbehoefte in Wesepe. Specifiek voor oudere inwoners van Wesepe zijn er weinig mogelijkheden. Vandaar dat met dit plan specifiek wordt ingezet op het realiseren van woningen voor ouderen. De woningen worden van bescheiden formaat met de voorzieningen op de begane grond. De vraag naar woningen is eerder benoemd door plaatselijk belang en is eveneens benoemd in de gemeentelijke woonvisie.

Volgens de bestemmingsplannen is het perceel enkel bestemd voor een enkele woning en verder voor agrarische doeleinden. Het initiatief, waarbij drie extra woningen gewenst zijn, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan. U wordt voorgesteld onder de in deze adviesnota genoemde voorwaarde in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

BEOOGD RESULTAAT

De realisatie van een twee-onder-een kapwoning en een vrijstaande woning aan de Scholtensweg ter hoogte van nummer 50 te Wesepe.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Woonvisie
Bestemmingsplan Wesepe
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

Beleid

De Omgevingsvisie is het ruimtelijke beleidskader van de provincie Overijssel. In de Omgevingsvisie verwoordt de provincie dat initiatieven worden gestimuleerd die de economische dynamiek, de duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit bevorderen.

Het plangebied ligt op de grens tussen het ontwikkelingsperspectief 'Woon- en werklocaties buiten de stedelijke netwerken' en 'Wonen en werken in het kleinschalige mixlandschap'. De steden en dorpen buiten de stedelijke netwerken mogen altijd bouwen voor de lokale behoefte aan wonen, werken en voorzieningen, inclusief lokaal gewortelde bedrijvigheid, mits onderbouwd en regionaal afgestemd. In het tweede ontwikkelingsperspectief is sprake van verweving van functies. Met aan de ene kant melkveehouderij en akkerbouw als belangrijke vorm van landgebruik. En aan de andere kant ruimte voor landschap, natuur, milieubescherming, cultuurhistorie, recreatie, wonen en andere bedrijvigheid. Nieuwe ontwikkelingen in deze groene omgeving zijn toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit.

Voor plannen als het voorliggende, aansluitend aan stedelijk gebied, gelden de principes van zorgvuldig ruimtegebruik en het leveren van een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. Hierover is ambtelijk vooroverleg geweest met de provincie. Zij hebben aangegeven dat uitbreiding met kleinschalige woningbouw mogelijk is indien, bij uitbreiding van een dorp dat niet valt onder het stedelijk netwerk, wordt voldaan aan de lokale behoeftevrage en de behoefte van bijzondere doelgroepen (en dus KGO niet van toepassing is bij een dergelijke uitleg). Zij stelden vast dat dit plan in hun ruimtelijk beleid past. Deze woningen worden gezien als uitbreiding van Wesepe op basis van de principes van ruimtelijke kwaliteit.

Het betreft een relatief kleinschalig uitbreidingsplan die past binnen de woonvisie van de gemeente. Met het voorliggende plan wordt ingespeeld op de lokale behoefte in Wesepe, waarbij mede wordt ingezet op doorstroming. Er worden een twee-onder-een kapwoning en een vrijstaande woning gerealiseerd, voor senioren uit Wesepe. Uitgangspunt is dat het levensloopbestendige woningen worden met alle basisvoorzieningen op de begane grond (nultredenwoning). Dat betekent ook dat de woningen bestaan uit één laag met een kap. Aan de realisatie van deze woningen is behoefte. Tevens worden de woningen landschappelijk ingepast, conform de geldende gebiedskenmerken (zie bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan), waarmee de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt. Hiermee past het initiatief binnen de geldende beleidskaders.

Voorwaarden ontwikkeling

Inpassingsplan: Voorliggend initiatief wordt gezien als uitbreiding van Wesepe op basis van de principes van ruimtelijke kwaliteit; voldoende aandacht voor welstand/architectuur, erfinrichting/plaatsing van de nieuwbouw en landschappelijke inpassing. Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan deze principes van ruimtelijke kwaliteit, dient de initiatiefnemer een inpassingsplan op te laten stellen. De initiatiefnemer heeft hiervoor bijgevoegd inpassingsplan opgesteld.

De inrichting is zo gekozen dat zo min mogelijk afbreuk gedaan wordt aan de omgeving. De rooilijn verspringt. De vrijstaande woning staat ten opzichte van de zuidelijke woning iets verder van de Scholtensweg af. De bestaande woning (nummer 50) staat daar weer iets verder vanaf en de twee-onder-een-kap woning staat ongeveer in die lijn. Op deze manier ontstaat een passende overgang van het buitengebied naar de bebouwde kom. Ten slotte is het zo dat de twee-onder-een-kap woningen, buiten de kroonprojectie van de bestaande volwassen bomen wordt gerealiseerd.

Zowel de gemeente als de provincie gaat akkoord met deze basis. Het is aan de initiatiefnemer om dit inpassingsplan na dit besluit nader uit te werken en wederom aan ons voor te leggen voor goedkeuring. Het inpassingsplan wordt vervolgens bij de anterieure overeenkomst gevoegd en als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het nog op te stellen bestemmingsplan gekoppeld.

- 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.

Op een afstand van 165 meter ligt een melkveebedrijf, aan de Koedijk 4 in Wesepe. Aan de Dominee E. Kreikenlaan 5 in Wesepe, bevindt zich een intensieve veehouderij met kippen waarvan de iv-tak wordt gestaakt. De iv-tak van dit bedrijf wordt gestaakt en zal geen belemmering vormen voor dit initiatief. Tussen de bedrijven en het plangebied liggen reeds burgerwoningen. Deze burgerwoningen zijn eerst beperkend. De bedrijven worden daarmee niet in hun bedrijfsvoering belemmerd en gezien de afstand is en blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

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 onder andere de Omgevingsdienst IJsselland ons over. Dit betreffen in ieder geval een toets aan de Wet natuurbescherming, een verkennend bodemonderzoek, akoestisch onderzoek, archeologisch onderzoek en een watertoets.

DRAAGVLAK

Het voorstel is verschillende keren besproken met de direct omwonenden. In eerder versies van het plan was er sprake van een rij van vier woningen (in plaats van de twee-onder-een-kap). De omgeving heeft hierop negatief gereageerd. Op basis van die reactie zijn de plannen aangepast van een rijwoning naar een twee-onder-een-kap. Doordat deze woning verder van de Scholtensweg ligt is geprobeerd zo goed mogelijk tegemoet te komen aan de bezwaren uit de omgeving. Dat neemt niet weg dat een deel van de omwonenden niet positief is over dit plan en hun zorgen ook hebben geuit via bijgevoegde brief. 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

Geen. 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.

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 en gemeente. 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.