

## Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. n.v.t. agendapunt -  
Raadsvergadering, d.d. 15 februari 2021 agendapunt 6

*Portefeuillehouder* wethouder H.G. Engberink  
*Zaaknummer* 4243-2021  
*Datum B&W-besluit* 26 januari 2021

### Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Fortmonderweg 21 en De Wellenberg 2

### BIJLAGEN:

- Bestemmingsplan Buitengebied, Fortmonderweg 21 en De Wellenberg 2 (toelichting en regels) – Zaak: 69160-2019 - <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/290489>
- Bestemmingsplan Buitengebied, Fortmonderweg 21 en De Wellenberg 2 (verbeelding) – Zaak: 69160-2019 - <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/290490>

### INLEIDING

Initiatiefnemers hebben een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de percelen aan de Fortmonderweg 21 te Olst en De Wellenberg 2 te Wijhe. De initiatiefnemers willen met toepassing van de KGO-regeling aan de Fortmonderweg 21 te Olst circa 260 m2 aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing slopen en circa 2 hectare aan nieuwe natuur ontwikkelen. Aan De Wellenberg 2 te Wijhe wordt tevens circa 710 m2 aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt. Beide erven worden landschappelijk ingepast. In ruil voor deze kwaliteitsprestaties mogen twee compensatiewoningen ontwikkeld worden. Op de locatie aan De Wellenberg 2 te Wijhe worden de twee compensatiewoningen naast de bestaande woning gerealiseerd. Wij hebben op 26 november 2019 besloten om in te stemmen met de voorgenomen herontwikkeling en het ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen onder de volgende voorwaarden:

- Initiatiefnemers stellen een erfinrichtingsplan op voor alle percelen dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.
- Initiatiefnemers leveren een financiële onderbouwing aan waaruit blijkt dat de waardevermeerdering van de gronden wordt ingezet voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.
- Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
- Er moet worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. onderzoeken indien nodig.
- Een bestemmingplan voor deze percelen in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, totdat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemers.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

### BEOOGD RESULTAAT

De herontwikkeling van de percelen aan de Fortmonderweg 21 te Olst en De Wellenberg 2 te Wijhe.

### KADER

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

### ARGUMENTEN

*Bestemmingsplan*

De initiatiefnemers willen op Fortmonderweg 21 te Olst en De Wellenberg 2 te Wijhe de KGO-regeling toepassen. Verdeeld over deze twee locaties wordt er circa 970 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt en circa 2 hectare aan nieuwe natuur ontwikkeld. In ruil voor deze kwaliteitsprestaties worden twee compensatiewoningen op de locatie aan de Wellenberg 2 gerealiseerd. De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplannen 'Uiterwaarden' voor locatie Fortmonderweg 21 Olst en bestemmingsplan 'Buitengebied' voor locatie De Wellenberg 2 Wijhe. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Het bestemmingsplan Buitengebied, Fortmonderweg 21 en De Wellenberg 2 dient hiervoor.

Hieronder leest u waarom medewerking kan worden verleend aan de gewenste ontwikkeling.

### **Fortmonderweg 21**

Het erf aan de Fortmonderweg 21 te Olst betreft een voormalig agrarisch bedrijf gelegen in het buurtschap Fortmond in het natuurontwikkelingsgebied de Duursche Waarden. Het agrarische bedrijf is, vanwege natuurambities van de provincie en het graven van een hoogwatergeul in het kader van Ruimte voor de Rivier in deze omgeving, circa 7 jaar geleden gestaakt op deze locatie en verplaatst naar elders. De huidige eigenaren van het erf en aanliggende gronden zijn voornemens het erf te verfraaien en op de aanliggende gronden circa 2 hectare aan nieuwe natuur te ontwikkelen. Het ontwikkelen van nieuwe natuur in deze omgeving draagt bij aan de natuurambities van de provincie.

Het grootste deel van Fortmond is aangewezen als Natura 2000-gebied en de meeste gronden aan de Fortmonderweg 21 te Olst zijn gelegen binnen de 'Zone Ondernemen met natuur en water', waardoor er aandacht is voor het behoud en het versterken van bijzondere natuurwaarden in dit uiterwaardengebied. De provincie stimuleert particuliere natuurontwikkeling op deze gronden, via bijvoorbeeld het KGO-beleid. In voorliggend principeverzoek wordt het KGO-beleid toegepast. De geboden ontwikkelruimte die men krijgt dient in balans te zijn met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij het KGO-beleid van toepassing is, geldt binnen de 'Zone Ondernemen met natuur en water' een specifieke toepassing van het KGO-beleid: initiatieven moeten gericht zijn op realisatie van natuur-, water- en/of landschapskwaliteit. De provincie ziet ruimtelijke ontwikkelingen in relatie met het KGO-beleid dus als kans om nieuwe natuur te ontwikkelen binnen de 'Zone Ondernemen met natuur en water'.

De gronden behorende bij het erf aan de Fortmonderweg 21 te Olst hebben een oppervlakte van circa 3,14 hectare. Op dit moment zijn de gronden agrarisch in gebruik en ook als zodanig bestemd. Initiatiefnemer is voornemens circa 2 hectare van het totale areaal grond af te waarderen en om te vormen naar natuur. De resterende 1,14 hectare wordt, uitgezonderd het erf, ingezet ter ondersteuning van de natuurontwikkeling.

Over dit initiatief heeft diverse keren overleg plaatsgevonden met de provincie. 3 juli 2019 heeft de provincie in een gesprek bevestigd dat zij positief staat tegenover het ontwikkelen van nieuwe natuur op deze locatie. Ook heeft zij bevestigd dat deze gronden goede potentie hebben voor natuurontwikkeling. Om een realistisch beeld te krijgen van de financiële investering die hiermee gemoeid is, wordt voor de locatie Fortmonderweg 21 te Olst gebruik gemaakt van een berekeningssystematiek die door de provincie wordt gehanteerd. 31 juli 2019 heeft een vervolgesprek plaatsgevonden met de provincie, waarin deze plannen verder zijn uitgewerkt. Naast het omvormen van circa 2 hectare agrarische grond naar nieuwe natuur, is initiatiefnemer voornemens om op het erf een landschapontsierende schuur met een oppervlakte van circa 260 m<sup>2</sup> te slopen, de overige op het erf aanwezige asbestdaken te vervangen door pannendaken, de overige schuren te verfraaien en het erf geheel landschappelijk in te passen met streekeigen beplanting met extra aandacht voor het verhogen van de biodiversiteit. De provincie kan instemmen met voorgenomen ontwikkeling.

Het erf aan de Fortmonderweg 21 te Olst valt onder het bestemmingsplan Uiterwaarden. Het erf heeft de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. De overige gronden hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie'. De bestemming 'Waterstaat – Waterstaatkundige functie' is bedoeld voor bescherming van de waterstaatkundige functie van de IJssel en de uiterwaarden. Deze bescherming komt voor uit de in het Barro opgenomen beleidsuitgangspunten en regelingen. Ter bescherming hiervan is een regeling in de bestemming opgenomen wat een verbod op uitbreiding van bebouwing geeft. De gronden

welke afgewaardeerd worden, betreffen gronden die aansluiten bij Natura 2000-gebied. Omdat de locatie geheel in de uiterwaarden ligt en Rijkswaterstaat de wens heeft dat hier niet gebouwd wordt, wat daarom ook vanuit het bestemmingsplan niet mogelijk is, is het voorstel om de compensatiewoning aan De Wellenberg 2 te realiseren.

### **De Wellenberg 2**

Het erf aan De Wellenberg 2 te Wijhe betreft een voormalig agrarisch bedrijf, waarbij de boerderij als burgerwoning bewoond werd. Op het perceel aan De Wellenberg 2 te Wijhe wordt circa 710 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt. Initiatiefnemer is, door het slopen van opstallen en de verplaatsing van het bouwrecht, voornemens om het typische profiel van een agrarisch erf te herstellen. Als tegenprestatie voor genoemde kwaliteitsinvesteringen aan de Fortmonderweg 21 te Olst en De Wellenberg 2 te Wijhe ontstaan twee bouwrechten voor compensatiewoningen.

Met het verplaatsen van het bouwrecht van de Fortmonderweg 21 te Olst naar De Wellenberg 2 te Wijhe komen dus twee compensatiewoningen op het erf aan De Wellenberg 2 te Wijhe naast de bestaande woning. Het geheel wordt ingericht als compact erf. Er worden volumes teruggebouwd, waardoor de boerderij niet meer een op zichzelf staand gebouw is. Weliswaar met andere functies in de gebouwen dan ten tijde van het agrarisch erf, maar wel met het vervlochten silhouet van gebouwen en groen. In het ontwerp blijft de boerderij het hoofdgebouw. De andere gebouwen zijn ondergeschikt aan de boerderij. De huidige orthogonale structuur wordt gehandhaafd. Het erf herstelt het groene karakter van de erven, zoals in het Landschapontwikkelingsplan genoemd wordt: "*Bebouwing en erfbeplantingen in losse setting op hogere gronden*". Als basis voor de erfopbouw wordt de historische opbouw gehanteerd. De nieuwe woningen worden ingepast met de achtererfkenmerken als uitgangspunt. Algemene karakteristieken voor deze erven zijn: verzameling van grote en kleine gebouwen met een duidelijke hiërarchie, combinatie van gebouwen en beplanting, onderverdeling in een voor- en achtererf en erf en landschap zijn sterk met elkaar verweven.

Voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een kwaliteitsimpuls en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, waardoor aan het KGO-beleid wordt voldaan.

### *Erfinrichtingsplannen*

Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls, hebben de initiatiefnemers per perceel een erfinrichtingsplan aangeleverd. Deze is beoordeeld en goedgekeurd door de medewerker Landschap van Team Beheer Openbare Ruimte. De erfinrichtingsplannen zijn bij de anterieure overeenkomst gevoegd en zijn aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.

### *Financiële onderbouwing*

De initiatiefnemers dienden een financiële onderbouwing aan te leveren waaruit blijkt dat de ontwikkeling in balans is met de ruimtelijke kwaliteitsprestaties. Mocht door de bestemmingswijziging een waardevermeerdering van de gronden ontstaan, dan moeten de initiatiefnemers deze inzetten voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Er is een financiële onderbouwing voor de totale herontwikkeling aangeleverd. Hieruit is gebleken dat de KGO-ontwikkeling in balans is en er daarom geen compensatie benodigd is. De ontwikkeling is hiermee ruimtelijk aanvaardbaar.

### *Goedkeuring provincie*

Het plan is meerdere malen voorgelegd aan de provincie, waarbij zij keer op keer hebben aangegeven in te kunnen stemmen met deze herontwikkeling.

### *Omgevings- en milieuaspecten*

Voor de bestemmingsplanherziening zijn de omgevings- en milieuaspecten onderzocht. De aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden tevens niet onevenredig beperkt.

### *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 3 december 2020 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.

### **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 alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

### **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.

### **VOORSTEL**

Wij stellen u voor:

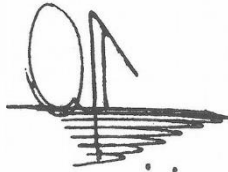
1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Fortmonderweg 21 en De Wellenberg 2" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001064-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 14 oktober 2020, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe  
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

*Informatie in te winnen bij:*  
Britt Oostveen  
Telefoonnummer. 14 0570

Onderwerp            Besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied,  
Fortmonderweg 21 en De Wellenberg 2

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 januari 2021;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Fortmonderweg 21 en De Wellenberg 2” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001064-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 14 oktober 2020, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

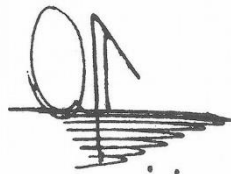
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 15 februari 2021.

De raad voornoemd,  
de griffier



J.T.J.J. (Jacqueline) van Zwam

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien