

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	12 april 2021	agendapunt 7
Raadsvergadering, d.d.	12 april 2021	agendapunt 8

<i>Portefeuillehouder wethouder</i>	wethouder H.G. Engberink
Zaaknummer	12647-2021
Datum B&W-besluit	23 maart 2021

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 12

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 12 (toelichting en regels) – Zaak: 34083-2020 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/301997>
- Bijlage 2 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 12 (verbeelding) – Zaak: 34083-2020 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/301998>

INLEIDING

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het erf aan de Kappeweg 12 te Wijhe. Op dit erf is momenteel een intensieve veehouderij gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens de intensieve veehouderij te staken. Hiertoe heeft de initiatiefnemer zich enerzijds aangemeld voor de subsidieregeling sanering varkenshouderijen, en anderzijds is de initiatiefnemer voornemens het erf te herontwikkelen in het kader van het KGO-beleid. Ons college heeft op 11 augustus 2020 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van maximaal twee compensatiekavels en een ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen onder de volgende voorwaarden:

- Initiatiefnemer stelt een erfinrichtingsplan op dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.
- Initiatiefnemer levert een financiële onderbouwing aan waaruit blijkt dat de waardevermeerdering van de gronden wordt ingezet voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.
- Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
- Een bestemmingplan voor dit perceel 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 het erf aan de Kappeweg 12 te Wijhe.

KADER

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

ARGUMENTEN

Bestemmingsplan

De intensieve veehouderij zit gevestigd op het erf aan de Kappeweg 12 te Wijhe. Op dit erf bevindt zich een bedrijfswoning en gelijk daaraan grenzend twee schuren welke gedeeltelijk privé in gebruik zijn. Deze twee schuren zijn recentelijk vernieuwd. Daarnaast bevindt zich een relatief groot oppervlak aan landschapsontsierende schuren op het erf, ten dienste van de intensieve veehouderij. Ook is er veel erfverharding aanwezig.

De initiatiefnemer wil de huidige woning behouden, evenals de schuren die hier direct aan grenzen en welke recent zijn opgeknapt (in totaal 459 m²). Deze schuren gaan dienen als privéberging en om machines op te slaan waarmee het omliggende land wordt onderhouden. Alle overige aanwezige schuren worden gesloopt (dit betreft 4100 m²). Ook de grote hoeveelheid erfverharding wordt grotendeels verwijderd. Ter compensatie wil de initiatiefnemer twee woningen realiseren.

Op grond van het geldende bestemmingsplan heeft het erf de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' met o.a. de aanduidingen 'bouwvlak' en 'intensieve veehouderij'. Daarnaast heeft het erf de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1', 'Waarde – Archeologie – 2', 'Waarde – Landschap – 2' en 'Leiding – Gas – 2'. Direct langs de westkant van het erf loopt een aardgastransportleiding (waar niet gebouwd mag worden) en aan de andere zijde van deze aardgastransportleiding ligt nog een agrarisch bouwvlak welke door dit bedrijf ingevuld mag worden. De ontwikkeling is niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied'. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Het bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 12 dient hiervoor.

Erfinrichtingsplan

De initiatiefnemer heeft een erfinrichtingsplan inclusief beeldkwaliteitsparagraaf opgesteld. Deze is beoordeeld en goedgekeurd door de medewerker Landschap van Team Beheer Openbare Ruimte. Het erfinrichtingsplan is bij de anterieure overeenkomst gevoegd en is aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.

Financiële onderbouwing

Er is een globale financiële onderbouwing nodig ten behoeve van het noodzakelijke inzicht in het aandeel van het subsidiebedrag; aan de hand daarvan moet namelijk bepaald worden op hoeveel compensatiewoningen de initiatiefnemer recht heeft en/of extra kwaliteitsinvesteringen moet doen.

De provincie heeft aangegeven dat de Srv-regeling en het KGO-beleid te combineren zijn, maar dat er dan geen sprake mag zijn van een dubbele vergoeding. De gecorrigeerde vervangingswaarde wordt nu vergoed via de Srv-regeling (65%). De gebruikelijke kosten bij het KGO-beleid, zoals sloopkosten, plankosten en inrichtingskosten worden niet vergoed door de Srv-regeling en mogen daarom worden opgevoerd in de KGO-balans.

De initiatiefnemer heeft een investerings- en opbrengstenoverzicht aangeleverd, waaruit blijkt dat hij drie compensatiekavels nodig heeft om zijn plannen uit te kunnen voeren. Wij hebben deze balans ambtelijk doorgenomen en constateerden dat dit geen evenwichtige balans was, wat het uitgangspunt is van KGO-beleid. Op basis van het investerings- en opbrengstenoverzicht zouden twee compensatiekavels voldoende moeten zijn om de kosten te kunnen dekken voor wat betreft sloop en herinrichting van het erf. Om die heeft ons college besloten om aan maximaal twee compensatiekavels medewerking te verlenen om op die manier de balans in evenwicht te brengen. De initiatiefnemer heeft op basis van dit besluit zijn plannen verder uitgewerkt, wat heeft geresulteerd in dit ontwerpbestemmingsplan.

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.

Goedkeuring provincie

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 Buitengebied, Kappeweg 12 is vervolgens voor de terinzagelegging toegestuurd aan de provincie. Zij stelden vast dat dit plan in hun ruimtelijk beleid past.

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 28 januari 2021 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:

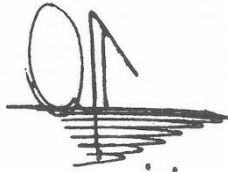
1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Kappeweg 12" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001067-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 20 december 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, Kappeweg
12

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 maart 2021,


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

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Kappeweg 12" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001067-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 20 december 2020, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

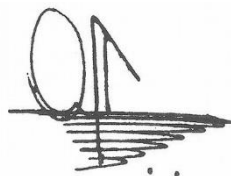
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 12-04-2021.

De raad voornoemd,
de griffier



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

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien