

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. 31 mei 2021 agendapunt 6
Raadsvergadering, d.d. 31 mei 2021 agendapunt 10

Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink
Zaaknummer 20208-2021
Datum B&W-besluit 11 mei 2021

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Vettewinkelweg 3 en De Wesenberg 8 Wijhe

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Vettewinkelweg 3 en De Wesenberg 8 (toelichting) – Zaak: 18329-2020 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/312164>
- Bijlage 2 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Vettewinkelweg 3 en De Wesenberg 8 (bijlagen bij toelichting) – Zaak: 18329-2020 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/316599>
- Bijlage 3 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Vettewinkelweg 3 en De Wesenberg 8 (regels) – Zaak: 18329-2020 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/316600>
- Bijlage 4 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Vettewinkelweg 3 en De Wesenberg 8 (bijlagen bij regels) – Zaak: 18329-2020 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/316601>
- Bijlage 5 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Vettewinkelweg 3 en De Wesenberg 8 (verbeelding blad 1) – Zaak: 18329-2020 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/312165>
- Bijlage 6 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Vettewinkelweg 3 en De Wesenberg 8 (verbeelding blad 2) – Zaak: 18329-2020 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/312166>

INLEIDING

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locaties aan de Vettewinkelweg 3 te Wijhe en De Wesenberg 8 te Wijhe. Op deze locaties is momenteel één intensieve veehouderij gevestigd. De initiatiefnemer is voornemens de bedrijfsactiviteiten op beide locaties te beëindigen. Hiertoe heeft de initiatiefnemer zich enerzijds aangemeld voor de subsidieregeling sanering varkenshouderijen, en anderzijds is de initiatiefnemer voornemens de locaties te herontwikkelen in het kader van het KGO-beleid. De initiatiefnemer wil met toepassing van KGO alle bedrijfsbebouwing slopen, erfverharding verwijderen en landschaps- en natuurwaarden versterken. Daarnaast wordt er een afdracht gedaan aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit. Ter compensatie vraagt de initiatiefnemer toestemming om drie woningen aan de locatie aan de Vettewinkelweg 3 te realiseren. Ons college heeft op 11 augustus 2020 besloten onder voorwaarden in principe planologische medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling 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 het waterschap en de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
- Een bestemmingsplan 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 de locaties aan de Vettewinkelweg 3 te Wijhe en De Wesenberg 8 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

Op het erf aan De Wesenberg 8 te Wijhe is een intensieve veehouderij gevestigd. Deze veehouderij beschikt tevens over agrarische bedrijfsbebouwing direct naast het woonperceel (plattelandswoning) aan de Vettewinkelweg 3 te Wijhe. Aan De Wesenberg 8 is, naast bedrijfsgebouwen, ook één bedrijfswoning aanwezig. Initiatiefnemers zijn voornemens om de intensieve veehouderij te staken en beide erven te ontwikkelen tot woonerven. Hierbij wordt 3.288 m² (1.455 m² aan De Wesenberg 8 + 1.833 m² aan de Vettewinkelweg 3) aan landschapsontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt. Daarnaast wordt asbest gesaneerd en wordt een relatief grote hoeveelheid erfverharding verwijderd. Ter compensatie worden drie woningbouw kavels ontwikkeld aan de Vettewinkelweg 3. Het erf aan de Vettewinkelweg 3 grenst aan een erf met een woning met bijgebouwen. Deze woning is momenteel nog bestemd als agrarische bedrijfswoning. In 2013 is een omgevingsvergunning verleend om deze woning te gebruiken als 'plattelandswoning'. Met het voorliggende plan wordt de bestemming gewijzigd naar een burgerwoning. De bedrijfswoning aan De Wesenberg 8 wordt ook een burgerwoning. Beide erven worden landschappelijk ingepast.

De voorgenomen ontwikkeling is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe'. De gronden met betrekking tot het voorliggende plan hebben in het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch', met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Het voorgenomen plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien er geen agrarisch bedrijf meer actief zal zijn, er drie nieuwe woningen (met bijgebouwen) worden gerealiseerd en ook de huidige woningen als burgerwoning worden gebruikt. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Het bestemmingsplan Buitengebied, Vettewinkelweg 3 en De Wesenberg 8 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 om een financiële onderbouwing gevraagd 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.

Initiatiefnemers kunnen de mogelijke negatieve effecten op de ruimtelijke kwaliteit compenseren door zelf concrete kwaliteitsmaatregelen uit te voeren (in natura), of indirect door een financiële afdracht te doen aan deze voorziening. Door ons is beoordeeld dat het erf zelf en de omgeving al voldoende landschappelijk zijn ingepast en niet vragen om extra investeringen. Daarom wordt voorgesteld om een afdracht te doen aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit. De gemeente Olst-Wijhe zet deze afdrachten vervolgens in voor de versterking van de landschappelijke kwaliteiten in de gemeente door (co-)financiering van projecten op basis van het uitvoeringsprogramma van het Landschapsontwikkelingsplan.

Door dit bedrag te storten in de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit, is de KGO-ontwikkeling weer in balans. Het uitgangspunt is immers dat ruimtelijke ontwikkelingen in de groene ruimte met effecten op de omgeving om een passende compensatie vragen. Met deze compensatie van de impact van het plan op de omgeving, is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar.

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 waterschap + provincie

Het plan is in het kader van vooroverleg voorgelegd aan het waterschap en de provincie, waarbij zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met deze herontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Vettewinkelweg 3 en De Wesenberg 8 is vervolgens voor de terinzagelegging toegestuurd aan deze ketenpartners. Zij stelden vast dat dit plan in hun ruimtelijk beleid past.

Bestemmingsplanprocedure + anterieure overeenkomst

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om mee te kunnen werken is het nodig de procedure voor herziening van het bestemmingsplan te voeren. Deze bestemmingsplanprocedure wordt nu doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een nieuw planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Voor dit plan is tevens een anterieure overeenkomst gesloten, waarin o.a. het kostenverhaal alsmede het verleggen van het risico op planschade is geregeld.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft vanaf 18 maart 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, Vettewinkelweg 3 en De Wesenberg 8 Wijhe” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001068-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 4 februari 2020, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

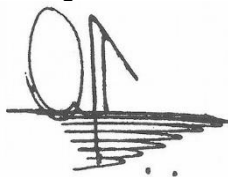
Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

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,
Vettewinkelweg 3 en De Wesenberg 8 Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 11 mei 2021;

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Vettewinkelweg 3 en De Wesenberg 8 Wijhe” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001068-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 4 februari 2020, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

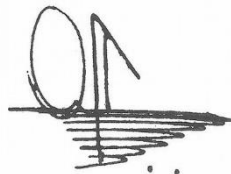
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 31 mei 2021.

De raad voornoemd,
de griffier



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

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien