

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. 7 februari 2022 agendapunt 5
Raadsvergadering, d.d. 7 februari 2022 agendapunt 9

Portefeuillehouder wethouder wethouder H.T.J. Kamphuis
Zaaknummer 4844-2022
Datum B&W-besluit 18 januari 2022

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 20-20a

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 20-20a (toelichting) – Zaak: 19943-2021 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/359232>
- Bijlage 2 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 20-20a (regels) – Zaak: 19943-2021 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/359233>
- Bijlage 3 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 20-20a (verbeelding) – Zaak: 19943-2021 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/359235>
- Bijlage 4 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 20-20a (bijlagen bij toelichting) – Zaak: 19943-2021 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/359236>
- Bijlage 5 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 20-20a (bijlagen bij regels) – Zaak: 19943-2021 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/359237>

INLEIDING

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Kappeweg 20 en 20a te Wijhe. Op het perceel staat een boerderij waarin twee huishoudens woonden, waarvan in het ene deel een éénpersoonshuishouden. Dit deel is onlangs vrijgekomen en nu heeft de zoon van de initiatiefnemers de wens om met zijn gezin bij zijn ouders op het erf te komen wonen. De “twee-onder-één-kapwoning” is eigenlijk te klein voor de huisvesting van twee gezinnen. De initiatiefnemers hebben daarom het verzoek ingediend om in plaats van een twee-onder-één-kapwoning twee vrijstaande woningen op het perceel mogelijk te maken. De bestaande boerderij wordt verbouwd tot één woning waar de zoon met zijn gezin komt te wonen en er zal een nieuwe woning worden gerealiseerd voor de ouders (de initiatiefnemers). De initiatiefnemers doen in het kader van de KGO-regeling ruimtelijke kwaliteitsinvesteringen om voorliggend initiatief mogelijk te maken.

Ons college van B&W heeft op 15 juni 2021 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het plan tot het herontwikkelen van het perceel aan de Kappeweg 20 en 20a te Wijhe in het kader van de KGO-regeling en een ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen onder de volgende voorwaarden:

- Initiatiefnemer werkt het erfinrichtingsplan met beeldkwaliteitsparagraaf nader uit dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.
- Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
- Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

De herontwikkeling van het erf aan de Kappeweg 20-20a te Wijhe.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

Geldend planologisch kader

Het perceel aan de Kappeweg 20 en 20a te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Wonen', waarbinnen twee wooneenheden aaneengebouwd zijn toegestaan. Daarnaast zijn voor het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Landschap – 2' opgenomen. Op grond van het huidige bestemmingsplan zijn binnen het bouwvlak twee wooneenheden toegestaan, zolang ze aaneengebouwd zijn. Het realiseren van twee vrijstaande woningen in plaats van twee aaneengebouwde woningen is op dit moment in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien met als uitgangspunt het beleidskader KGO. Het bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 20-20a dient hiervoor.

In de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het KGO-beleid vastgesteld. Ruimtelijke kwaliteit is hierin als leidend principe vastgelegd en de harde normering, zoals die van toepassing was bij de rood-voor-rood-regeling, is vervangen door kwalitatief maatwerk op perceels- en gebiedsniveau. Op basis van het KGO-beleid worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Bij het bepalen van de balans speelt het plan zelf, de schaal en de impact op de omgeving een rol.

Op het perceel aan de Kappeweg 20 en 20a te Wijhe staat een woonboerderij waarin twee huishoudens woonden. Daarnaast bevinden zich op het perceel diverse bijgebouwen. De initiatiefnemer wil de woonboerderij behouden en deze verbouwen tot één wooneenheid en de tweede wooneenheid vrijstaand realiseren. Het voorstel is om de impact van de nieuwe woning zo klein mogelijk te houden door deze een bescheiden uitstraling te geven (type schuurwoning), zodat de aandacht niet afgeleid wordt van hoofdwoning (de bestaande boerderijwoning).

Bij *impact* gaat het om maat van volume, om uitstraling van de woning en de relatie van het nieuwe met het oude (of deze in balans is). De nieuwe woning krijgt een eenvoudige hoofdvorm, het wordt eenlaags met kap met een schuurkarakter. Hij komt op de plek van de bestaande schuur, dus onderdeel van het erfensemble. Normaal hanteren wij in het buitengebied woningen van maximaal 750 m³. Als de nieuwe woning ondergeschikt moet blijven aan de bestaande woning is deze inhoudsmaat niet passend. De initiatiefnemers hebben de door hun gewenste woning schetsmatig uitgewerkt, waarbij alle ruimten op de begane grond zijn gesitueerd. De gewenste inhoudsmaat bedraagt ongeveer 550 m³. Daarmee is de impact in verhouding klein. De beschreven impact is geborgd in de regels van het bestemmingsplan via de bouwregels, het beeldkwaliteitsplan en het erfinrichtingsplan.

Doordat de impact van de nieuw te bouwen woning klein gehouden wordt, zijn voor het totale initiatief minder KGO-inspanningen nodig. Om een evenwichtige KGO-balans te bereiken zal de initiatiefnemer een landschapontsierende schuur van 340 m² slopen. De overgebleven aanwezige bijgebouwen verdelen de initiatiefnemers onderling en er mogen geen nieuwe bijgebouwen bij komen. De bestaande bijgebouwen bij de boerderij worden extra ingekleed met bomen, zodat ze minder zichtbaar worden vanaf de weg. Daarnaast zal de initiatiefnemer in het kader van KGO diverse investeringen in het landschap op en rond het erf doen, waardoor het erf een echte kwaliteitsimpuls krijgt en de ruimtelijke kwaliteit van de direct omliggende omgeving verbetert. Deze kwaliteitsinvesteringen zijn uitgewerkt in een erfinrichtingsplan met beeldkwaliteitseisen en zijn ons inziens voldoende om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief. Hiermee past het initiatief ook binnen onze beleidskaders.

Voorwaarden herontwikkeling

- Erfinrichtingsplan: Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls, heeft de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan inclusief beeldkwaliteitsuitgangspunten opgesteld. Deze is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente en provincie. Het erfinrichtingsplan is bij de anterieure overeenkomst gevoegd en is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.

- Toestemming provincie: Omdat het een nieuwe ontwikkeling in de groene ruimte betreft, is er een provinciaal belang en moet de provincie instemmen met de herontwikkeling. 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 20-20a is vervolgens voor de terinzagelegging toegestuurd aan de provincie. Zij stelden vast dat dit plan in hun ruimtelijk beleid past.
- Woon- en leefklimaat: 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. De omgevings- en milieuaspecten onderzocht zijn onderzocht en 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 25 november 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:

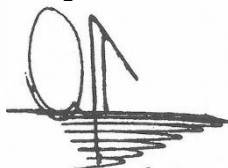
1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Kappeweg 20-20a" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021001073-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 15 oktober 2021, 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
20-20a

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2022;

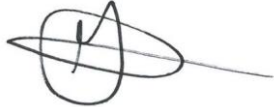
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Kappeweg 20-20a” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021001073-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 15 oktober 2021, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 8 februari 2022.

De raad voornoemd,
de griffier



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

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien