

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	4 juli 2022	agendapunt 8
Raadsvergadering, d.d.	4 juli 2022	agendapunt 11

<i>Portefeuillehouder wethouder</i>	wethouder H.T.J. Kamphuis
Zaaknummer	28724-2022
Datum B&W-besluit	21-06-2022

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Rijksstraatweg 5, 5a en 7 (Wijhe)

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 – Bestemmingsplan Buitengebied, Rijksstraatweg 5, 5a en 7 (toelichting) – Zaaknummer: 14208-2022 [Document-BP Rijksstraatweg 5a-7 - toelichting | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 2 – Bestemmingsplan Buitengebied, Rijksstraatweg 5, 5a en 7 (regels) – Zaaknummer: 14208-2022 [Document-BP Rijksstraatweg 5a-7 - regels | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 3 – Bestemmingsplan Buitengebied, Rijksstraatweg 5, 5a en 7 (verbeelding) – Zaaknummer: 14208-2022 [Document-BP Rijksstraatweg 5a-7 - verbeelding | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 4 – Bestemmingsplan Buitengebied, Rijksstraatweg 5, 5a en 7 (bijlagen bij toelichting) – Zaaknummer: 14208-2022 [Document-BP Rijksstraatweg 5a-7 - bijlagen bij toelichting | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 5 – Bestemmingsplan Buitengebied, Rijksstraatweg 5, 5a en 7 (bijlagen bij regels) – Zaaknummer: 14208-2022 [Document-BP Rijksstraatweg 5a-7 - bijlagen bij regels | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)

INLEIDING

Op 3 mei 2021 hebben initiatiefnemers een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de erven aan de Rijksstraatweg 5, 5a en 7 te Wijhe. Aanleiding is het feit dat vanuit het project 'Hoogwaterbeschermingsprogramma', waar naast wij als gemeente onder andere de provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta aan deelnemen, men de dijk wil verleggen ter hoogte van de erven aan de Rijksstraatweg 5, 5a en 7. Hiertoe dient de initiatiefnemer echter een behoorlijke hoeveelheid agrarische grond in te leveren. Alles afwegende is dit voor de initiatiefnemers (woonachtig aan de Rijksstraatweg 5) het moment om het eigen agrarische bedrijf dan ook te staken, en het erf te transformeren.



Figuur 1: Luchtfoto erven Rijksstraatweg 5, 5a en 7 (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Hiertoe wil men ruimte bieden aan de twee bestaande bedrijven van hun twee zonen. Dit betreft enerzijds een constructiebedrijf (eenmansbedrijf) van de zoon welke woonachtig is aan de Rijksstraatweg 5a (dit betreft momenteel nog de tweede bedrijfswoning op het erf). En anderzijds een kleinschalig aannemersbedrijf (van de zoon welke woonachtig is aan de Rijksstraatweg 7 (een direct aangrenzend erf)). Met het voorliggende plan kan meegewerkt worden aan het 'Hoogwaterbeschermingsprogramma', waardoor extra ruimte wordt gecreëerd voor waterberging. Anderzijds worden de betrokken erven toekomstbestendig gemaakt voor de nieuwe generatie, waarbij de erven worden herontwikkeld en landschappelijk worden ingepast. Hierbij wordt, waar mogelijk, gebruik gemaakt van bestaande bebouwing en in totaliteit neemt het bouwvolume op de betrokken erven af.

Het college van B&W heeft op 25 mei 2021 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan tot het herontwikkelen van de erven aan de Rijksstraatweg 5, 5a en 7 te Wijhe in het kader van de KGO-regeling onder de volgende voorwaarden

- Initiatiefnemer werkt het erfinrichtingsplan nader uit dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.
- Er moet toestemming worden verkregen van de provincie en het waterschap voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal- en waterschaps belang is.
- Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

Het herontwikkelen van de erven aan de Rijksstraatweg 5, 5a en 7 te Wijhe.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Omgevingsvisie provincie Overijssel
- Omgevingsverordening provincie Overijssel

- Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
- Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

Huidige situatie

Het huidige agrarische bedrijf zit gevestigd aan de Rijksstraatweg 5 te Wijhe. Op het erf zijn twee bedrijfswoningen aanwezig. Dit betreft enerzijds Rijksstraatweg 5, waarvan de woonboerderij in zeer slechte staat verkeert, en anderzijds Rijksstraatweg 5a. Op het agrarische erf zijn diverse schuren aanwezig, welke grotendeels landschapsontsierend zijn, en zich ook deels in slechte staat bevinden. In één van deze schuren zit een constructiebedrijf gevestigd, als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf.

Ten noorden van de woning Rijksstraatweg 5a, is de woning Rijksstraatweg 7 gesitueerd. In een bijgebouw bij deze woning, zit een aannemersbedrijf gevestigd. Er is echter nu te weinig opslag- en stallingsruimte voor dit bedrijf. De drie woningen en overige gebouwen betreffen één bebouwingscluster, voorzien van in totaal twee ontsluitingen.

Gewenste situatie

De initiatiefnemer wil alle bedrijfsgebouwen op de erven slopen die landschapsontsierend zijn en geen vervolgfunctie hebben en/of in zeer slechte staat zijn. Op het achtererf aan de Rijksstraatweg 5 blijft één grotere schuur behouden. Hier wordt het constructiebedrijf in gevestigd (eenmansbedrijf) van één van de twee zonen van initiatiefnemer. Ook de kapschuur op het achtererf blijft behouden, maar wordt wel verplaatst, vernieuwd en ook verfraaid. Deze kapschuur gaat gebruikt worden als opslagruimte voor materieel om het omliggende land te onderhouden.

De bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 5a blijft behouden. De woning aan de Rijksstraatweg 5a heeft in de huidige situatie nog geen bijgebouw voor privégebruik, maar dit is wel gewenst. Ook de burgerwoning en bijgebouwen aan de Rijksstraatweg 7 blijven behouden. Hier gaan de initiatiefnemers wonen. De woonboerderij aan de Rijksstraatweg 5 wordt gesloopt, gezien de zeer slechte staat waarin deze verkeert. Ondanks dat de woonboerderij herkenbaar is voor velen, heeft het geen aanduiding karakteristiek en is het ook niet aangewezen als (gemeentelijk) monument. De woonboerderij heeft dus geen beschermde status, wat betekent dat het gesloopt mag worden. In totaal wordt circa 884 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing (exclusief woonboerderij en te verplaatsen kapschuur) gesloopt.

De huidige bedrijfswoning aan de Rijksstraatweg 5 wordt herbouwd met bijgebouw voor privégebruik ten zuiden van het erf, op voldoende afstand van de te behouden schuur waarin het constructiebedrijf wordt gevestigd. Hier gaat de zoon van de initiatiefnemer wonen, die nu aan Rijksstraatweg 7 woont. Bij deze woning wordt ook, aan de achterzijde en op het voormalige agrarische erf, een nieuw gebouw gerealiseerd van maximaal 324 m² als opslag- en stallingsruimte voor zijn aannemersbedrijf. Momenteel zijn er twee inritten aanwezig. Dit aantal blijft gelijk, maar de wens is om de zuidelijke inrit te verplaatsen, verder naar het noorden om verkeersbewegingen goed te scheiden.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe is in de bestemming 'Agrarisch' een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee burgemeester en wethouders deze bestemming zodanig kunnen wijzigen dat, indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf, vervolgfuncties zijn toegestaan. De reden waarom deze wijzigingsbevoegdheid niet kan worden toegepast, is omdat constructiebedrijven in beginsel een categorie 3.1 bedrijf betreffen en de wijzigingsbevoegdheid tot en met categorie 2 gaat. In het voorliggende plan betreft het echter een relatief kleinschalig bedrijf, binnen bestaande bebouwing, die goed is in te passen. Het bedrijf is reeds aanwezig als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf, welke vergund is in 2017. Het is destijds als nevenactiviteit vergund doordat zij hebben aangetoond dat het constructiebedrijf (categorie 3.1) qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen is aan bedrijven in de maximaal toegestane categorie 2. Het wordt nu één van de hoofdactiviteiten. Het bedrijf zelf blijft in beginsel even groot (eenmansbedrijf), maar heeft alleen behoefte aan meer ruimte voor met name binnenopslag (hetgeen milieuhygiënisch niet meer overlast geeft). Aangezien dit niet binnen de wijzigingsbevoegdheid van het bestemmingsplan past is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, waarbij het plan moet passen binnen het KGO-beleid.

Hoewel deze wijzigingsbevoegdheid niet één-op-één kan worden toegepast op het voorliggende plan (waardoor nu de principes van KGO van toepassing zijn), kunnen de voorwaarden wel worden vertaald naar het voorliggende plan, om zo ook de planologische aanvaardbaarheid te kunnen beoordelen. In het voorliggende plan wordt circa 884 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt. De eerste 250 m² mag in ieder geval worden teruggebouwd. Van de resterende 634 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd. Dit betreft 211 m². Bij de sloop van 884 m², kan daarmee in totaal maximaal 461 m² aan bedrijfsbebouwing worden teruggebouwd, volgens deze regelgeving. In het voorliggende plan wordt 374 m² aan bedrijfsbebouwing teruggebouwd. Dit is exclusief bijgebouwen bij twee woningen. Dit oppervlak aan bijgebouwen (privégebruik) kan in de vigerende situatie planologisch ook worden gerealiseerd.

De kleinschaligheid van de bedrijven is geborgd in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Hierin is vastgelegd welke bedrijfsmatige activiteiten op deze locatie in het buitengebied zijn toegestaan. Daarnaast worden deze bedrijven met name in hun bedrijfsvoering beperkt door het vastgestelde aantal vierkante meters aan bedrijfsbebouwing wat tevens in het bestemmingsplan is geregeld. Verder is de uitvoering van het erfinrichtingsplan ook als voorwaardelijke verplichting vastgelegd binnen de regels van het vast te stellen bestemmingsplan. Mochten de wensen van de initiatiefnemers in de toekomst veranderen om wel te groeien, dan worden zij dus beperkt door de regels van het bestemmingsplan en zullen zij met een nieuw verzoek bij ons moeten komen. Op dat moment wordt opnieuw bepaald wat wenselijk is en of de bedrijven moeten verhuizen naar een bedrijventerrein of dat de functie wel inpasbaar is, maar waar dan wederom een KGO-inpassing tegenover moet komen te staan.

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.

In de nieuwe situatie worden de huidige erven getransformeerd naar erven waar gewoond wordt en waar op een relatief kleinschalige wijze wordt gewerkt. De huidige twee kleinschalige bedrijven krijgen hierbij meer (opslag)ruimte op het voormalige agrarische erf. Er zijn geen ambities om verder door te groeien met deze twee bedrijven. De niet-agrarische bedrijven zijn in beginsel niet gebiedseigen, maar zijn wel reeds aanwezig en krijgen alleen meer ruimte binnen bebouwing waarbij er geen werkzaamheden buiten plaatsvinden. Op deze manier zijn deze twee kleinschalige bedrijven klaar voor de toekomst en kunnen de erven op een goede wijze worden doorgegeven aan de volgende generatie.

Met het initiatief, waarmee meer ruimte wordt geboden aan twee relatief kleinschalige niet-agrarische bedrijven, wordt een forse ruimtelijke kwaliteitswinst gerealiseerd. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande functies en waarden in de omgeving en de schaal en impact van de ontwikkeling is beperkt. Het totale bouwvolume neemt fors af, erfverharding wordt verwijderd en de landschaps- en natuurwaarden op de erven en in de directe omgeving worden versterkt door het erfinrichtingsplan dat als voorwaardelijke verplichting is opgenomen. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt en het plan draagt bij aan het behouden en versterken van de leefbaarheid van het landelijk gebied.

Voorwaarden principebesluit voor bestemmingsplanwijziging

In het principebesluit van 25 mei 2021 heeft het college van B&W een aantal voorwaarden gesteld aan de ontwikkeling en bestemmingsplanwijziging. Aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- Erfinrichtingsplan. Om te waarborgen dat de ontwikkeling landschappelijk goed wordt ingepast en bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving heeft de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan op laten stellen. Deze is goedgekeurd door zowel de gemeente als de provincie Overijssel. Het erfinrichtingsplan is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.
- Toestemming waterschap en 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.

Naar aanleiding van een watertoets die is ingediend bij het waterschap is geconcludeerd dat het waterschap akkoord is met de ontwikkeling. In het kader van het HWBP-project Zwolle-Olst en dijkverlegging Paddenpol heeft het waterschap Drents Overijsselse Delta ook een belang bij deze ontwikkeling. De ontwikkeling biedt ruimte voor het verleggen van de nieuwe dijk en de bebouwing komt niet dichterbij de nieuw aan te leggen dijk (+/- 70 meter). Het waterschap is hierover geïnformeerd.

- **Woon- en leefklimaat.** Bij een 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 VNG hanteert richtafstanden voor milieuzonering tussen milieubelastende en milieugevoelige functies (woningen). In het erfinrichtingsplan is met de positionering van de gebouwen met deze afstanden rekening gehouden. De omgevings- en milieuaspecten zijn onderzocht, getoetst door onder andere de omgevingsdienst en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft in de periode van 21 april tot en met 1 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage 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.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. 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 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

Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. 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, Rijksstraatweg 5, 5a en 7" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022001080-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 10 maart 2022, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

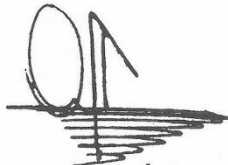
Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

de secretaris



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

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:
Lars Haverkort
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Rijksstraatweg 5, 5a en 7 (Wijhe)

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21-06-2022;

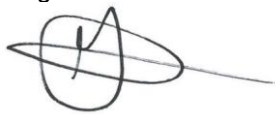
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Rijksstraatweg 5, 5a en 7" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022001080-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 10 maart 2022, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 4 juli 2022.

De raad voornoemd,
de griffier



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

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien