

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. 21 november 2022 agendapunt 8
Raadsvergadering, d.d. 21 november 2022 agendapunt 10

Portefeuillehouder wethouder M. Blind
Zaaknummer 44104-2022
Datum B&W-besluit 1 november 2022

Onderwerp

Voorstel tot Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Stapelhaarspad 4

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Stapelhaarspad 4 (toelichting en regels) – Zaak-14085-2022 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/413531>
- Bijlage 2 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Stapelhaarspad 4 (verbeelding) – Zaak-14085-2022 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/413532>

INLEIDING

Op 28 januari 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het agrarische erf aan de Stapelhaarspad 4 te Wesepe naar een woonerf. De locatie is gesplitst (ook kadastraal) in twee erven en het oostelijke deel betreft het intensieve agrarische bedrijf van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer is voornemens de intensieve agrarische activiteiten hier te staken. De aanwezige agrarische schuren met een totale oppervlakte van 755 m² hebben geen vervolgfunctie (als de agrarische activiteiten worden gestaakt) en zijn landschapsontsierend. De schuren kunnen daartoe worden gesloopt en het aanwezige asbest kan gesaneerd worden.

Ter compensatie wil de initiatiefnemer een woning met één of twee bijgebouwen realiseren op dit erf, waar de dochter met haar vriend gaat wonen. Hierbij wordt het erf landschappelijk ingepast. Naast de goede landschappelijk inpassing van het erf, vindt ook een extra investering in ruimtelijke kwaliteit plaats, buiten het plangebied. Dit gezien hier niet minimaal 850 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing kan worden gesloopt (deze slooppoppervlakte van 850 m² wordt doorgaans als norm gehanteerd). Om dit tekort te compenseren wordt er een evenredig bedrag van € 7.125,- gestort ons landschapsfonds (Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit), waarmee wij elders in onze gemeente kunnen investeren in groen/natuur, op een plek waar blijvende meerwaarde gerealiseerd kan worden.

Het westelijke deel betreft een voormalige bedrijfswoning met bijgebouwen, die niet in eigendom zijn. Dit erf wordt al jaren voor woondoeleinden gebruikt en behoort ook al lange tijd niet meer tot het agrarische erf (is kadastraal gescheiden en kent andere eigenaren), al hebben beide erven nog wel één gezamenlijke agrarische bestemming (met een gezamenlijk bouwvlak). Deze bestaande bedrijfswoning en bijgebouwen blijven behouden. De agrarische bestemming van dit deel van het plangebied dient ook aangepast te worden naar een woonbestemming, conform de feitelijke situatie. De eigenaren van dit woonerf stemmen in met dit voorliggende plan.

Er blijft een toegangsweg noodzakelijk, door het plangebied, naar de weidegrond achter het plangebied. Deze toegangsweg wordt gecombineerd met de toegang tot het nieuwe woonerf. Ten behoeve van het plan is een schetsontwerp opgesteld. Deze is bijgevoegd in de separate bijlage (landschappelijk inpassingsplan). Volgens het bestemmingsplan is op het perceel aan agrarisch bedrijf toegestaan. Het initiatief, waarbij het gewenst is om het perceel te gebruiken voor woondoeleinden met twee woningen, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Ons college van B&W heeft op 8 maart 2022 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het plan tot het herontwikkelen van het perceel aan de Stapelhaarspad 4 te Wesepe 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 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 goede ruimtelijke ordening.
- 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 Stapelhaarspad 4 te Wesepe.

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 plangebied Stapelhaarspad 4 heeft de bestemming 'Agrarisch' (één bedrijfswoning), met de aanduiding 'bouwvlak' (bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe). Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1', 'Waarde – Archeologie – 2 (zuidwestelijke deel) en 'Waterstaat – Intrekgebied, de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' en de bouwaanduiding 'karakteristiek' (de woonboerderij). Het realiseren van twee woningen zonder daarbij agrarische activiteit uit te oefenen, is 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, Stapelhaarspad 4 dient hiervoor.

KGO-beleid

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.

Met het voorgenomen plan zal een forse ruimtelijke kwaliteitswinst worden gerealiseerd en past daarmee binnen het geldende KGO-beleid. De woonfunctie is hier veel voorkomend. 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 af (in totaal wordt 755 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt en er wordt asbest gesaneerd) en met het plan worden de landschaps- en natuurwaarden versterkt. Er wordt een extra kwaliteitsimpuls geleverd door storting van een bedrag in het landschapsfonds van de gemeente, waarmee wij elders kunnen investeren in groen/natuur dat zorgt voor blijvende meerwaarde. Aangezien de ruimtelijk kwaliteit aanmerkelijk zal verbeteren, o.a. door de sloop van de schuren, dient het plan naast het eigen belang, uiteindelijk ook het maatschappelijk belang, want met het plan wordt ook de leefbaarheid van het landelijk gebied vergroot. Er wordt immers een intensief agrarisch bedrijf gestaakt op een locatie die is omgeven door burgerwoningen en bosgebieden. Dit plan maakt het ook mogelijk dat starters kunnen blijven wonen in het buitengebied in hun eigen streek.

Genoemde kwaliteitsinvesteringen zijn uitgewerkt in een erfinrichtingsplan en zijn ons inziens voldoende om medewerking te verlenen aan voorliggend initiatief.

Voorwaarden herontwikkeling

- Erfinrichtingsplan: Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls, heeft de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan 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, Stapelhaarspad 4 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 22 september 2022 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:

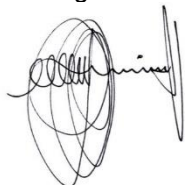
1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Stapelhaarspad 4" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022001082-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 15 augustus 2022, 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



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt

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

Onderwerp Besluit tot Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied,
Stapelhaarspad 4

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 1 november 2022;

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Stapelhaarspad 4” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022001082-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 15 augustus 2022, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

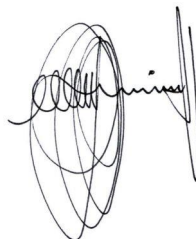
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 21 november 2022.

De raad voornoemd,
de plv. griffier



A.G. (Anne-Marie) Holleman

de voorzitter



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt