

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. 13 februari 2023 agendapunt 4
Raadsvergadering, d.d. 13 februari 2023 agendapunt 9

Portefeuillehouder wethouder M. Blind
Zaaknummer 3929-2023
Datum B&W-besluit 24 januari 2023

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 28

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 28 (toelichting) – Zaak-14082-2022 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/437810>
- Bijlage 2 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 28 (regels) – Zaak-14082-2022 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/437812>
- Bijlage 3 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 28 (verbeelding) – Zaak-14082-2022 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/437813>

INLEIDING

Op 24 januari 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het erf aan de Kappeweg 28 te Wijhe. De agrarische activiteiten op dit erf zijn reeds eerder gestaakt en de bestemming van het erf is reeds gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. Op het erf zijn echter nog schuren aanwezig die landschapsontsierend zijn, hun functie hebben verloren en aan het vervallen zijn. De schuren, met een totale oppervlakte van circa 1240 m2 kunnen daartoe worden gesloopt. Ter compensatie wil initiatiefnemer een woning met bijgebouw realiseren op dit erf.

Het gerenoveerde aanwezige woonhuis blijft, samen met de kapschuur, behouden. Dit woonhuis blijft in karakter en materialisatie de hoofdwooning op het erf. Het voornemen is om er een woning met bijgebouw bij te plaatsen, die aansluiten op de Sallandse karakteristieken, passend bij dit erf in het oude organisch vormgegeven landschap. De woning zal het karakter krijgen van enkele tegen elkaar aan gebouwde bijgebouwen. Het nieuwe bijgebouw krijgt eenzelfde uitstraling als de bestaande kapschuur.

Volgens het bestemmingsplan is op het perceel één woning toegestaan. Het initiatief, waarbij twee woningen gewenst zijn, is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Ons college van B&W heeft op 8 februari 2022 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het plan tot het herontwikkelen van het perceel aan de Kappeweg 28 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 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 Kappeweg 28 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 erf aan de Kappeweg 28 heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' al reeds de bestemming 'Wonen' (één woning), met de aanduiding 'bouwvlak', de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' en de bouwaanduiding 'karakteristiek' (van toepassing op het woonhuis). Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap – 2 (dit betreft het kommenlandschap) en 'Waarde – Archeologie – 1'. Het realiseren van twee woningen 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, Kappeweg 28 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 circa 1240 m² aan schuren gesloopt), er wordt erfverharding verwijderd en met het plan worden de landschaps- en natuurwaarden versterkt. Aangezien de ruimtelijke 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.

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, dient de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan op te laten stellen. De afgelopen jaren zijn er op het erf aan de Kappeweg 28 op veel verschillende manieren reeds landschappelijk en ecologisch kwalitatief hoogwaardige ingrepen uitgevoerd. Zo is door de aanleg van diverse houtwallen met hoofdzakelijk inheemse plantsoorten een fraai landschappelijk ingepast erf ontstaan. Een poel in het zuiden en grotendeels extensief beheerde graslanden dragen bij aan een rijke biodiversiteit op het erf. Enkele solitaire bomen maken het ook landschappelijk tot een erf dat bijna af is.

Met name de vervallen schuren en de direct omliggende grond verdienen aandacht. Het overige deel van het plangebied dient beheert en behouden te blijven zoals het nu is. De bestaande verharding aan de voorzijde van het erf, die nodig was voor de te slopen schuren, wordt verwijderd en ingeplant met inheems bosplantsoen. De bestaande inritten, waarvan één met recht van overpad voor de aanliggende landbouwer, blijven behouden. De bestaande halfstam fruitbomen ten oosten van de schuren zijn niet meer te redden en worden vervangen door enkele nieuwe hoogstam fruitbomen. Langs de oostgrens van het erf wordt de bestaande bomenrij aangevuld met heesters en op het voor- en achtererf worden enkele nieuwe solitaire bomen geplant. De voorgestelde ingrepen versterken het erf landschappelijk en voegen meerwaarde toe voor de biodiversiteit en brengen daarmee de ontwikkeling in balans.

De initiatiefnemer heeft hiervoor 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, Kappeweg 28 is vervolgens voor de terinzagelegging toegestuurd aan de provincie. Zij stelden vast dat dit plan in hun ruimtelijk beleid past.
- Goede ruimtelijke ordening: 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 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 8 december 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:

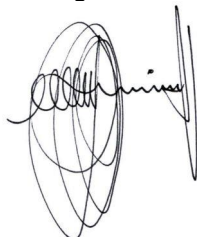
1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Kappeweg 28" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022001086-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 10 november 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 Maastricht

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

Onderwerp Besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg
28

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 januari 2023;

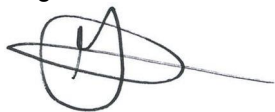
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Kappeweg 28" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022001086-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 10 november 2022, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

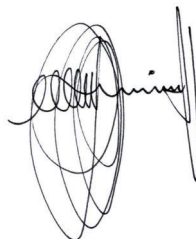
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 13 februari 2023.

De raad voornoemd,
de griffier



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

de voorzitter



mr. Y.P. (Yvonne) van Maastricht