

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. - agendapunt -
Raadsvergadering, d.d. 26 februari 2024 agendapunt 8

Portefeuillehouder wethouder M. Blind
Zaaknummer 6119-2024
Datum B&W-besluit 13 februari 2024

Onderwerp
Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, De Wesenberg 3

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 – Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, De Wesenberg 3 (toelichting)
- Bijlage 2 – Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, De Wesenberg 3 (regels)
- Bijlage 3 – Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, De Wesenberg 3 (verbeelding)

INLEIDING

Initiatiefnemer heeft bij ons een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het agrarische erf aan De Wesenberg 3, naar een woonerf. De locatie De Wesenberg 3 ligt in het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe, ten westen van de kern Broekland. Het betreft een agrarisch erf, waar de initiatiefnemers een intensieve veehouderij runnen. Op het agrarische erf staat één grote woonboerderij (de bedrijfswoning), waarbij sprake is van inwoning. In de woonboerderij wonen momenteel de initiatiefnemers, de kinderen en oma (inwoning). Daarnaast bestaat het erf uit 1489 m² aan landschapsontsierende schuren en uit een kapschuur van circa 228 m².

De initiatiefnemers zijn voornemens de intensieve agrarische activiteiten hier te staken. De aanwezige agrarische schuren hebben geen vervolgfunctie (als de agrarische activiteiten worden gestaakt) en zijn landschapsontsierend (behoudens een te behouden kapschuur). De schuren kunnen daartoe worden gesloopt en het aanwezige asbest kan worden gesaneerd. Ter compensatie willen de initiatiefnemers een woning (inclusief een bijgebouw) realiseren op dit erf, waar zij zelf gaan wonen. Deze zal aan de noordkant van het erf worden gerealiseerd, ongeveer op de plek waar nu de meest noordelijke schuur staat.

De huidige woonboerderij bestaat momenteel uit twee delen (inwoning). In het ene deel woont oma en in het andere deel zal waarschijnlijk één van de kinderen van de initiatiefnemers gaan wonen. Het plan is nu de woonboerderij formeel te splitsen naar twee wooneenheden. Hierbij zal de gehele woonboerderij behouden blijven. Ook de kapschuur van circa 228 m² blijft behouden en zal gaan dienen als bijgebouw bij deze twee wooneenheden (privéberging en stalling van machines waarmee omliggende gronden onderhouden worden). Overbodige erfverharding wordt verwijderd en het gehele erf wordt landschappelijk ingepast.

Ons college van B&W werd voorgesteld onder voorwaarden in principe in te stemmen met de voorziene ontwikkelingen binnen het plangebied aan De Wesenberg 3 te Wijhe. Hiermee kunnen de intensieve agrarische activiteiten worden gestaakt, kan de landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt en asbest worden gesaneerd. Dit plan maakt het mogelijk dat drie generaties van één familie op dit erf kunnen blijven wonen, waarbij er feitelijk maar één nieuwe woning wordt gerealiseerd (fysiek). Het erf wordt daarbij landschappelijk ingepast.

Ons college van B&W heeft op 16 mei 2023 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het plan tot de herontwikkeling van het agrarisch erf aan De Wesenberg 3 te Wijhe naar een woonerf 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 voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
- Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

- Een plan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat 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 agrarisch erf aan De Wesenberg 3 te Wijhe naar een woonerf.

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 De Wesenberg 3 heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden, de aanduiding 'bouwvlak' en de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' (bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe). Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' (grotendeels) en 'Waterstaat – Intrekgebied' en geldt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied'. Het realiseren van twee extra woningen zonder daarbij agrarische activiteit uit te oefenen, is in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken zal een planologische procedure moeten worden doorlopen met als uitgangspunt het beleidskader KGO. Het bestemmingsplan Buitengebied, De Wesenberg 3 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. 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. Zo wordt er feitelijk maar één nieuwe woning met bijgebouw gerealiseerd en wordt 1489 m² aan gebouwen gesloopt. Met het plan worden ook de landschaps- en natuurwaarden versterkt en het plan past binnen de doelstelling van de overheid om de stikstofemissie te reduceren. Naast een eigen belang, dient het plan daarmee ook maatschappelijke belangen.

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 in het een erfinrichtingsplan op te laten stellen. De twee woningen komen in het bestaande hoofdvolume en hebben een gezamenlijk bijgebouw (de kapschuur). De nieuwe woning moet een onderschikt (schuur)karakter krijgen, zodat het geheel de uitstraling krijgt van één erf met de hiërarchie van hoofdgebouw met bijgebouwen.

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, De Wesenberg 3 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.
- Anterieuere overeenkomst: Voor dit plan is een anterieuere overeenkomst gesloten, waarin o.a. het kostenverhaal alsmede het verleggen van het risico op planschade is geregeld.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 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 anterieuere overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook 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:

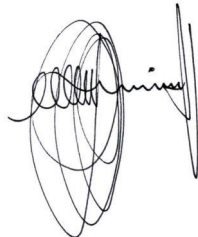
1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, De Wesenberg 3" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023001101-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 11 december 2023, 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 Mastrikt

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

Onderwerp Besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, De
Wesenberg 3

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 februari 2024;

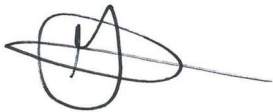
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, De Wesenberg 3” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023001101-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 11 december 2023, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

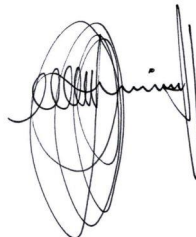
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 26 februari 2024.

De raad voornoemd,
de griffier



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

de voorzitter



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt