

## Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende  
raadsbijeenkomst d.d. 8 april 2019  
Agendapunt 7  
Portefeuillehouder *wethouder H.G. Engberink*

Zaaknummer 1847-2019  
Datum B&W-besluit 19 maart 2019

### Onderwerp

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, het Anem 26, Wijhe

### BIJLAGEN:

- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, het Anem 26, Wijhe (toelichting en regels)  
<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/56259>
- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, het Anem 26, Wijhe (verbeelding)  
<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/56293>
- Nota ambtshalve wijzigingen Buitengebied, het Anem 26, Wijhe <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/64961>

### INLEIDING

Op 23 november 2017 heeft de initiatiefnemer verzocht om een principestandpunt in te nemen. Het betreft de herontwikkeling van de locatie Het Anem 26 te Wijhe met toepassing van de KGO-regeling. Het perceel aan Het Anem 26 te Wijhe is een voormalig agrarisch bedrijf met een varkensstal en een (werktuigen)berging en bijbehorende voorzieningen. Met de sloop van alle agrarische bebouwing en voorzieningen (mestkelders etc.) vindt een forse kwaliteitsimpuls plaats op deze locatie. Daarnaast wil de initiatiefnemer de bestaande woning splitsen naar twee wooneenheden.

Op 12 december 2017 hebben wij besloten om planologische medewerking te verlenen aan het plan van de initiatiefnemer onder de volgende voorwaarden:

1. Initiatiefnemer moet een erfinrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan opstellen die door de gemeente wordt goedgekeurd. Uit het plan moet blijken dat de ontwikkeling in balans is met de ruimtelijke kwaliteitsprestaties.
2. Mocht door de bestemmingswijziging een waardevermeerdering van de gronden ontstaan, dan moet de initiatiefnemer deze inzetten voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Is dit niet mogelijk op de locatie zelf of elders dan zal deze surplus worden afgedragen in het Fonds Ruimtelijke Kwaliteit.
3. Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

### BEOOGD RESULTAAT

Het plan maakt de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing in het kader van de KGO-regeling mogelijk. Ter compensatie wordt een nieuwe woning gerealiseerd op de slooplocatie. De karakteristieke boerderij wordt gesplitst naar twee woningen en gerestaureerd. De ruimtelijke kwaliteit neemt na uitvoering toe.

### KADER

Het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe  
De Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving  
De Omgevingsvisie van de provincie Overijssel  
Relevante milieuwetgeving

### ARGUMENTEN

De initiatiefnemer wil het agrarisch erf transformeren naar een woonerf. De initiatiefnemer heeft het plan om in totaal circa 650 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing te slopen, tegelijkertijd worden ook de mestkelders,

platen en verharding meegenomen. Ter compensatie van de sloop wil de initiatiefnemer een woningbouwkavel realiseren. Het gehele agrarische erf wordt getransformeerd naar een woonerf. De nieuwbouwwoning wordt ondergeschikt aan de hoofdwoning op het erf gerealiseerd en landschappelijk en architectonisch ingepast in de omgeving.

Met sloop van de bedrijfsbebouwing wordt leegstand en verder verval van de locatie voorkomen. Door gebruik te maken van de KGO-regeling kan de landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt. In ruil hiervoor mag een extra woning worden teruggebouwd. Het nieuwe woonerf wordt gerealiseerd in het lint van de bestaande bebouwing aan Het Anem 24 en 26. De bestaande woning is een karakteristieke IJsselhoeve. Deze wordt gerenoveerd en teruggebracht in oude stijl. Door de woning te splitsen ontstaan er twee wooneenheden. Met de renovatie en de splitsing van de boerderij blijven de karakteristieke waarden behouden en wordt verdere verval van het pand voorkomen.

### **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

Op basis van het KGO worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Omdat het een nieuwe ontwikkeling in de groene ruimte betreft, is er een provinciaal belang en moet de provincie instemmen met de herontwikkeling. De provincie heeft ingestemd. De nieuw te bouwen woning moet landschappelijk en architectonisch worden ingepast in de omgeving. Deze zal in het lint op het slooperf worden gerealiseerd, ondergeschikt aan de hoofdwoning. Door de nieuwe woning ingetogen en ondergeschikt aan de hoofdwoning te realiseren, krijgt de karakteristieke IJsselhoeve een prominente plek op het erf en in het landschap. Uiteraard geldt hierbij dat de waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingswijziging geïnvesteerd wordt op het perceel. Om dit te waarborgen is een (erf)inrichtingsplan opgesteld.

### **Bestemmingsplan**

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplan herziening noodzakelijk. De locatie aan Het Anem 26 valt onder het geldende bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe en heeft de bestemming 'Agrarisch', dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de bouwaanduiding 'karakteristiek'. De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn uitsluitend bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Herontwikkeling naar wonen is binnen deze bestemming niet mogelijk. Voor het perceel aan Het Anem 26 zal de bestemming- en bouwregels moeten worden gewijzigd. Het splitsen van de hoofdwoning naar twee woningen is met een wijzigingsbevoegdheid mogelijk, omdat het pand de bouwaanduiding 'karakteristiek' heeft. De bestaande woning voldoet aan de voorwaarde dat het een inhoud heeft van meer dan 1000 m<sup>3</sup>. Met de splitsing krijgt de bestaande IJsselhoeve de aanduiding 'aaneengebouwd'. De landschappelijke inpassing is met voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan vastgelegd.

### **Woningbouwprogrammering**

Het plan waarbij uiteindelijk drie nieuw woningen worden gerealiseerd, is kortgesloten met de beleidsmedewerker Wonen. Vanuit de woningbouwprogrammering zijn er geen belemmeringen. Het plan past binnen het bestaande KGO-beleid.

### **DRAAGVLAK**

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Het Anem 26, Wijhe heeft van 17 januari 2019 tot en met 27 februari 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagelegging gaf de eigenaar van het perceel ten westen van het perceel Het Anem 26 aan een opmerking te hebben op het erf- en landschapsplan. Na overleg tussen de eigenaar, de initiatiefnemer van de bestemmingsplanherziening en de gemeente is besloten een wijziging in het erf- en landschapsplan door te voeren. Er zijn verder geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan is ter toetsing voorgelegd aan de provincie Overijssel en het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De provincie kan instemmen met het plan. Het waterschap heeft geen reactie gegeven op het plan.

### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Alle kosten worden verhaald op de initiatiefnemer. Dat betekent dat zowel de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden voor rekening van de initiatiefnemer zijn.

### AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal dit in gevolge van artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State.

### VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De nota ambtshalve wijzigingen Buitengebied, het Anem 26, Wijhe d.d. 8 maart 2019 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, het Anem 26, Wijhe gewijzigd vast te stellen met de volgende wijziging:
  - Het erf- en landschapsplan te wijzigen, zodat de twee “inlandse eiken” niet meer ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens komen te staan, maar elders zodat de eigenaar van het perceel gelegen ten westen van Het Anem 26 geen hinder ondervindt van deze eiken.
3. 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:*  
Britt Oostveen  
Telefoonnummer. 14 0570

Onderwerp            Besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied,  
                              het Anem 26, Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2019;

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

**besluit:**

1. de nota ambtshalve wijzigingen Buitengebied, het Anem 26, Wijhe d.d. 8 maart 2019 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan Buitengebied, het Anem 26, Wijhe, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018001045-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 25 september 2018, gewijzigd vast te stellen met de volgende wijziging:
  - Het erf- en landschapsplan te wijzigen, zodat de twee “inlandse eiken” niet meer ter hoogte van de noordelijke perceelsgrens komen te staan, maar elders zodat de eigenaar van het perceel gelegen ten westen van Het Anem 26 geen hinder ondervindt van deze eiken;
3. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 8 april 2019.

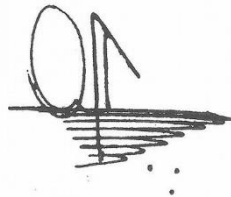
De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien