

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d.	14 december 2020	agendapunt 7
Raadsvergadering, d.d.	14 december 2020	agendapunt 12

<i>Portefeuillehouder wethouder</i>	wethouder H.G. Engberink
Zaaknummer	52469-2020
Datum B&W-besluit	24 november 2020

Onderwerp

Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Rietbergweg 6, Boerhaar 3 en Middelerstraat 2

BIJLAGEN:

- Bestemmingsplan Buitengebied, Rietbergweg 6, Boerhaar 3 en Middelerstraat 2 (toelichting en regels) – Kenmerk: 31053-2019:641819 - <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/278591>
- Bestemmingsplan Buitengebied, Rietbergweg 6, Boerhaar 3 en Middelerstraat 2 (verbeelding) – Kenmerk: 31053-2019:757081 - <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/278592>

INLEIDING

Initiatiefnemers hebben een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de percelen aan de Rietbergweg 6 te Wijhe, de Boerhaar 3 te Wijhe en de Middelerstraat 2 te Olst. De initiatiefnemers willen met toepassing van de KGO-regeling op drie erven gezamenlijk ca. 1735 m² aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing slopen en ter compensatie een woning aan de Boerhaar 3 in bestaande bebouwing en een vrijstaande woning aan de Rietbergweg 6 realiseren. Daarnaast wordt een afdracht gedaan aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit. Wij hebben op 20 augustus 2019 en op 26 mei 2020 besloten om in te stemmen met de voorgenomen herontwikkeling en het bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen onder de volgende voorwaarden:

- Initiatiefnemers stellen een erfinrichtingsplan op voor alle percelen dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.
- Initiatiefnemers leveren een financiële onderbouwing aan waaruit blijkt dat de waardevermeerdering van de gronden wordt ingezet voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.
- Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
- Er moet worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. onderzoeken indien nodig.
- Een bestemmingplan voor deze percelen in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, totdat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemers.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

De herontwikkeling van de percelen aan de Rietbergweg 6 te Wijhe, de Boerhaar 3 te Wijhe en de Middelerstraat 2 te Olst.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

Bestemmingsplan

Drie initiatiefnemers willen met een gezamenlijk plan op drie locaties werken aan een kwaliteitsimpuls voor het buitengebied. Op de locaties Rietbergweg 6 te Wijhe, Boerhaar 3 te Wijhe en Middelerstraat 2 te Olst wordt in totaal 1.735 m² aan landschapontsierende schuren gesloopt. Ter compensatie worden een woning in de bestaande bebouwing gerealiseerd, wordt er een nieuwe woning gerealiseerd en worden de drie

erven landschappelijk ingepast. Daarnaast wordt in het kader van een goede KGO-balans een financiële afdracht gedaan aan het gemeentelijke landchapsfonds. Het initiatief is in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Om de ontwikkelingen mogelijk te maken is een nieuw juridisch-planologisch kader noodzakelijk. Het bestemmingsplan Buitengebied, Rietbergweg 6, Boerhaar 3 en Middelerstraat 2 bestemmingsplan dient als dit nieuwe kader. De totale ontwikkeling waarvoor het bestemmingsplan wordt herzien omvat de volgende onderdelen:

- De sloop van 1.150 m² aan schuren aan de Middelerstraat 2 te Olst, de bestemming intensieve veehouderij wordt gewijzigd in een woonbestemming;
- De sloop van 165 m² aan schuren en de ontwikkeling van een woning in een bestaand bijgebouw aan Boerhaar 3 te Wijhe, waardoor de bestaande woonbestemming wordt uitgebreid met 1 extra woning;
- De sloop van 420 m² aan schuren en de ontwikkeling van een nieuwe woning van maximaal 750 m³ aan de Rietbergweg 6 te Wijhe, waardoor de bestaande woonbestemming wordt uitgebreid met 1 extra woning.

Erfinrichtingsplannen

Initiatiefnemers hebben per perceel een erfinrichtingsplan aangeleverd. Deze is beoordeeld en goedgekeurd door de medewerker Groen van Team Beheer Openbare Ruimte. De erfinrichtingsplannen zijn bij de anterieure overeenkomst gevoegd en zijn aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.

Financiële onderbouwing

Er is een financiële onderbouwing voor de totale herontwikkeling aangeleverd. Hieruit blijkt een surplus van € 13.573,-. De hoogte van de afdracht is gebaseerd op de ruimtelijke impact van de ontwikkeling op de omgeving en de door de initiatiefnemer aangeleverde financiële onderbouwing van de waardebeoordeling van de grond en vastgoed voor en na het van kracht worden van de maatregel en de investeringen in versterking van de ruimtelijke kwaliteit die de aanvrager doet op het perceel zelf of in de omgeving hiervan ter compensatie van de impact van de ontwikkeling op de omgeving.

Initiatiefnemers kunnen de mogelijke op de ruimtelijke kwaliteit compenseren door zelf concrete kwaliteitsmaatregelen uit te voeren (in natura), of indirect door een financiële afdracht te doen aan deze voorziening. Door ons is beoordeeld dat het erf zelf en de omgeving al voldoende landschappelijk zijn ingepast en niet vragen om extra investeringen. Daarom wordt voorgesteld om een afdracht te doen aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit. De gemeente Olst-Wijhe zet deze afdrachten vervolgens in voor de versterking van de landschappelijke kwaliteiten in de gemeente door (co-)financiering van projecten op basis van het uitvoeringsprogramma van het Landschapsonwikkelingsplan.

Door dit bedrag te storten in de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit, is de KGO-ontwikkeling weer in balans. Het uitgangspunt is immers dat ruimtelijke ontwikkelingen in de groene ruimte met effecten op de omgeving om een passende compensatie vragen. Met deze compensatie van de impact van het plan op de omgeving, is de ontwikkeling ruimtelijk aanvaardbaar.

Goedkeuring provincie

Het plan is meerdere malen voorgelegd aan de provincie, waarbij zij keer op keer hebben aangegeven in te kunnen stemmen met deze herontwikkeling.

Omgevings- en milieuaspecten

Voor de bestemmingsplanherziening zijn de omgevings- en milieuaspecten onderzocht. De aspecten 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, de afdracht aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit alsmede het verleggen van het risico op planschade is geregeld.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft vanaf 22 oktober 2020 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:

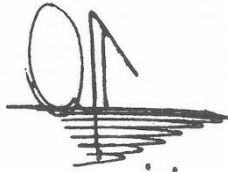
1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Rietbergweg 6, Boerhaar 3 en Middelerstraat 2" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001063-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 28 april 2020, vast te stellen;
2. Geen exploitatie overeenkomst 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



A.G.J. (Ton) Strien

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

Onderwerp Besluit tot vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Rietbergweg 6,
Boerhaar 3 en Middelerstraat 2

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 november 2020;

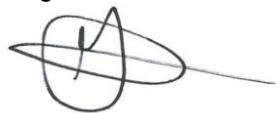
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Rietbergweg 6, Boerhaar 3 en Middelerstraat 2” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001063-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 28 april 2020, vast te stellen;
2. Geen exploitatie overeenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

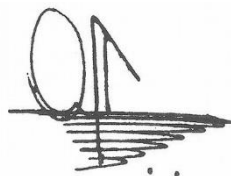
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 14 december 2020.

De raad voornoemd,
de griffier



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

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien