

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 3162-2024

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	16 januari 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN: ☒ Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Wechterholt 11-11a (toelichting) – Zaak-25229-2023 – ☒ Bijlage 2 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Wechterholt 11-11a (regels) – Zaak-25229-2023 – ☒ Bijlage 3 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Wechterholt 11-11a (verbeelding) – Zaak-25229-2023 – ☒ Bijlage 4 - Raadsvoorstel-besluit vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Wechterholt 11-11a – Zaak-3162-2024–	
AFSTEMMING MET ☒ anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind, Paul Terhorst (adviseur Landschap) ☒ Actief openbaar ☐ Niet actief openbaar ☐ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota	
ONDERWERP Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Wechterholt 11-11a	

BESLUIT burgemeester en wethouders

De raad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Wechterholt 11-11a” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.2023001094-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 24 augustus 2023, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer diende eerder een verzoek in voor de herontwikkeling van het perceel aan de Wechterholt 11-11a te Wijhe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling voormalige agrarische bedrijfsbebouwing slopen en ter compensatie een extra woning realiseren. Het college van B&W besloot om onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen. De voorgenomen ontwikkeling behoeft een herziening van het bestemmingsplan. Deze bestemmingsplanprocedure wordt nu doorlopen.

INLEIDING

Op 30 maart 2023 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het erf aan de Wechterholt 11-11a te Wijhe. Op het erf staat een twee-onder-één-kap-woning en de noordelijke woning heeft een bijgebouw. Op het erf staan daarnaast diverse schuren (gezamenlijk circa 805 m²) en op het achtererf is veel erfverharding aanwezig. Ook ligt er op het achtererf een mestkelder van circa 160 m² (zonder gebouwen er bovenop). De agrarische activiteiten op dit erf zijn inmiddels gestaakt, de schuren staan grotendeels leeg en deze schuren hebben geen vervolgfunctie meer. De schuren en de mestkelder kunnen daartoe worden gesloopt en veel erfverharding kan worden verwijderd. Ter compensatie wil de initiatiefnemer een woning met bijgebouw realiseren op dit erf. Aangezien het voorgenomen plan niet past binnen het geldende bestemmingsplan, is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk.

U heeft op 11 april 2023 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het plan tot het herontwikkelen van het perceel aan de Wechterholt 11-11a 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 Wechterholt 11-11a 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 Wechterholt 11 en 11a heeft in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' (ten noorden van het erf geldt de enkelbestemming 'Agrarisch'), met de aanduiding 'bouwvlak', de functieaanduiding 'paardenhouderij', de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' (alleen de zuidelijk gelegen woning), de bouwaanduiding 'aaneengebouwd' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden 2'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landschap – 2' en 'Waarde – Archeologie – 1'. Het realiseren van een extra woning 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, Wechterholt 11-11a 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, naast de agrarische functie. 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 805 m² aan schuren gesloopt, plus een buitenwerks gelegen mestkelder van circa 160 m²) en met het plan worden de landschapswaarden 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 ruimtelijke kwaliteit aanmerkelijk zal verbeteren, o.a. door de afname van stenen en het versterken van landschapsstructuren, 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.

- **Erfinrichtingsplan:** Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls, dient de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan op te laten stellen. De schuren en de mestkelder worden gesloopt en veel erfverharding wordt verwijde. Ter compensatie wordt een woning met bijgebouw gerealiseerd. Deze woning met bijgebouw wordt aan de zuidzijde van het huidige erf gesitueerd, in aansluiting op de bestaande woningen. De woning wordt ontsloten via een bestaande inrit. Ook is voor de bestaande woning aan de zuidzijde de mogelijkheid opgenomen om een bijgebouw te realiseren.

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, Wechterholt 11-11a 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 en afdracht Voorziening ruimtelijke kwaliteit:** De initiatiefnemer van de ontwikkeling kan eventuele negatieve effecten 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 enkel met de sloop van bebouwing en de landschappelijke inpassing er nog geen sprake is van een balans, maar dat het erf zelf en de omgeving al voldoende landschappelijk zijn ingepast en niet vragen om extra investeringen. Daarom is 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 Landschapsontwikkelingsplan. De initiatiefnemer heeft de financiële onderbouwing aangeleverd, waaruit een afdracht blijkt van € 2.194,10. 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. Voor dit plan is een anterieure

overeenkomst gesloten, waarin o.a. het kostenverhaal alsmede het verleggen van het risico op planschade en de afdracht aan de Voorziening ruimtelijke kwaliteit is geregeld.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober 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.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

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

Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden. 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.