

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 30712-2023

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	23 januari 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

BIJLAGEN: ☒ Bijlage 1 – Landschappelijk inpassingsplan Vettewinkelweg 2 Wijhe – Zaak-9255-2023 – ☒ Bijlage 2 – Kwaliteitsverbetering jongveestal Vettewinkelweg 2 Wijhe – Zaak-9255-2023 –
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 Principebesluit tot het herontwikkelen van het perceel aan de Vettewinkelweg 2 te Wijhe in het kader van de KGO-regeling.

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan tot het herontwikkelen van het perceel aan de Vettewinkelweg 2 te Wijhe in het kader van de KGO-regeling onder de volgende voorwaarden:
 - a. Initiatiefnemer realiseert het erfinrichtingsplan dat door de gemeente is goedgekeurd, waarbij:
 - i. Initiatiefnemer de kwaliteitsverbetering van de te behouden schuur uitvoert zoals overeengekomen.
 - b. Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
 - c. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij:
 - i. Initiatiefnemer zorgt dat de agrarische activiteiten ondergeschikt blijven aan het wonen.
2. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor dit perceel te verlenen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Vettewinkelweg 2 te Wijhe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling de agrarische bedrijfsbebouwing slopen en ter compensatie een extra woning realiseren. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

INLEIDING

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het agrarische erf aan de Vettewinkelweg 2 te Wijhe. Op het erf staat een karakteristieke boerderij, diverse schuren (gezaamenlijk circa 1397 m²) en op het achtererf is veel erfverharding aanwezig. De initiatiefnemers hebben geen opvolging voor het melkveebedrijf. De agrarische opstallen gaan op den duur dus hun huidige functie verliezen. Daarom zijn de initiatiefnemers voornemens om de agrarische activiteiten te beëindigen en om te zetten naar de activiteit wonen, zodat zij in ruil voor het slopen van de 1174 m² aan bedrijfsgebouwen en verwijderen van erfverharding een nieuwe vrijstaande levensloopbestendige woning van maximaal 750 m³ kunnen realiseren waarin zij zullen gaan wonen. De bestaande boerderij zal vervolgens verkocht worden.

Ondanks dat het melkveebedrijf wordt beëindigd, blijft er 15 ha grasland in eigendom om te bewerken ten behoeve van verkoop van biologisch gras. De agrarische activiteiten op het erf in de nieuwe situatie zijn enkel voor het maaien en bemesten van het grasland. Dit wordt 3 keer per jaar gemaaid en 1 of 2 keer per jaar bemest. Er wordt daarom een beroep gedaan op de hobbyboerregeling t.a.v. het aantal vierkante meters aan bijgebouwen voor werktuigenberging. Het absolute maximum ligt op 250 m² aan bijgebouwen voor hobbymatig boeren en privégebruik. De machines en werktuigen worden gestald in de te behouden schuur van circa 200 m². Daarmee kan er nog 50 m² aan bijgebouwen bijkomen in het nieuw te realiseren bijgebouw, dat onder één dak komt met het bijgebouw bij de bestaande woning van 100 m². Het gehele erf wordt landschappelijk ingepast.

Aangezien het voorgenomen plan niet past binnen het omgevingsplan, is een planologische procedure noodzakelijk.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan het herontwikkelen van het erf aan de Vettewinkelweg 2 te Wijhe.

KADER

Omgevingswet
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

Geldend planologisch kader

Het erf Vettewinkelweg 2 te Wijhe heeft in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', met de bouwaanduiding 'karakteristiek'. Tevens gelden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waterstaat – Intrekgebied' en gebiedszone 'Milieuzone – Grondwaterbeschermingsgebied'. Het realiseren van een extra woning zonder daarbij agrarische activiteit uit te oefenen, is in strijd met het huidige omgevingsplan. Om dit mogelijk te maken zal een planologische procedure moeten worden gestart met als uitgangspunt het beleidskader KGO.

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 1174 m² aan schuren gesloopt) en met het plan worden de landschapswaarden versterkt. 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, heeft de initiatiefnemer bijgevoegd akkoord bevonden erfinrichtingsplan opgesteld waarbij de één-erf-gedachte centraal staat en een compact erfensemble nagestreefd is. De schuren worden gesloopt en veel erfverharding wordt verwijderd. Ter compensatie wordt een woning (type schuurwoning en ondergeschikt aan hoofdwoning) met bijgebouw gerealiseerd. Er wordt in totaal voorzien in een oppervlak van 350 m² aan bijgebouwen op het erf. Om te voorkomen dat het erf dreigt te verrommelen, is er gekozen om een bijgebouw in gebruik te delen tussen de verschillende woningen (100 + 50 m²). De positie van de bestaande stal is landschappelijk goed gepositioneerd en wordt gerenoveerd volgens bijgevoegd plan. De nieuwe woning wordt ontsloten via een bestaande inrit. Het erfinrichtingsplan wordt vervolgens bij de anterieure overeenkomst gevoegd en als voorschrift aan de nog aan te vragen omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) 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. De omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wordt vervolgens in het proces toegestuurd aan de provincie, zodat zij wederom kunnen toetsen of voorliggend plan in hun ruimtelijk beleid past.
- **Evenwichtige toedeling van functies aan locaties:** Voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) 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. Het plangebied is omgeven door agrarisch gebied. Er liggen geen bedrijven in de directe omgeving, die mogelijk worden beperkt door de gewenste ontwikkeling. Ook liggen er geen bedrijven in de directe omgeving die mogelijk kunnen zorgen voor een minder goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te realiseren woning. Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht en er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. In het vervolgproces zullen nog wel enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsselland ons over. Dit betreffen in ieder geval een toets aan de Wet natuurbescherming, een verkennend bodemonderzoek en een watertoets.

DRAAGVLAK

De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium de omgeving te informeren over het initiatief. In het kader van de ruimtelijke procedure wordt omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om bezwaar tegen het plan in te dienen.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

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

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten van een eventuele claim voor nadeelcompensatie door derden worden verlegd naar de initiatiefnemer. De kosten voor het in procedure brengen van het plan worden verhaald via de legesverordening.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) gereed gemaakt. De BOPA ligt na publicatie voor een periode van zes weken ter inzage. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om bezwaar tegen het plan in te dienen.