

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 42757-2024

Medewerker	:	Mirjam Beulenkamp
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	17 december 2024
Portefuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principe verzoek</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Inrichtingsplan</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefuillehouder wethouder M. Blind, adviseur Landschap Paul Terhorst, financieel adviseur Gerwin Brinkman</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Principebesluit tot het herontwikkelen van het erf aan de Gravenweg 13 te Wijhe</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan tot het herontwikkelen van het perceel aan de Gravenweg 13 te Wijhe in het kader van de KGO-regeling onder de volgende voorwaarden:
 - a. Initiatiefnemer realiseert het erfinrichtingsplan dat door de gemeente is goedgekeurd.
 - 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 de initiatiefnemer zorgt dat de agrarische activiteiten ondergeschikt blijven aan het wonen.
2. De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op te starten nadat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Gravenweg 13 te Wijhe. Met toepassing van de KGO-regeling wil de initiatiefnemer de bestaande agrarische bebouwing slopen en ter compensatie 2 extra woningen met bijgebouwen realiseren. Ook wordt een extra bijgebouw van max. 250 m2 met de zgn. "hobbyboerenregeling" aangevraagd. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

AANLEIDING

Op 22 juni 2023 heeft de initiatiefnemer met een conceptverzoek gevraagd om planologische medewerking aan de herontwikkeling van het erf aan de Gravenweg 13 te Wijhe.

Op het erf staat één woning met 5 bijgebouwen van 1840 m². De bijgebouwen worden voornamelijk gebruikt als paardenstallen en opslag voor hooi, stro en machines.

Het perceel (L806) heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) voor een deel de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'waarde Archeologie-1' en 'waarde Landschap-2' met daarnaast een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen- voormalige bedrijfsbebouwing'. Het westelijk deel van dit perceel (L806) heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'

Voor de herontwikkeling van het erf zal 1840 m² aan landschapsontsierende schuren en overbodige erfverharding worden gesloopt. In ruil daarvoor vraagt de initiatiefnemer in eerste instantie drie extra woningen aan. Hier is beleidsmatig negatief op geadviseerd. Na aanpassing is de vraag gewijzigd naar realisatie van twee extra woningen. Eén met een bijgebouw, de ander met een inpandig bijgebouw. Beiden met een maximale oppervlakte van maximaal 100 m². De bestaande woning met het huidige bijgebouw blijft gehandhaafd. Aan de noordkant van de bestaande woning wordt nog een extra bijgebouw van 250m² gerealiseerd. Dit bijgebouw is met name bedoeld voor de opslag van machines waarmee het omliggende land van een aantal hectare wordt onderhouden.

Het ingediende plan past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) procedure moet voor het wijzigen van het aantal woningen met bijgebouwen worden doorlopen.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om medewerking te verlenen aan het wijzigen van de woonfunctie en een BOPA in procedure te brengen

KADER

Omgevingswet (Ow)

Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is onderdeel in het tijdelijk deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (verder te noemen omgevingsplan Olst-Wijhe)

Woonvisie

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN VOOR

Geldend planologisch kader

Het perceel (L806) heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) voor een deel de bestemming 'Wonen' met de dubbelbestemmingen 'waarde Archeologie-1' en 'waarde landschap-2' met daarnaast een functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen- voormalige bedrijfsbebouwing'. Het westelijke deel heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'



Het plan om 2 extra woningen met bijgebouwen te realiseren, is in strijd met het omgevingsplan Olst-Wijhe. Om het initiatief mogelijk te maken in het omgevingsplan zal een planologische procedure (BOPA) moeten worden doorlopen.

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.

Bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied is 'de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving' het kader van de provincie Overijssel waar vanuit we werken. Wij hebben dit kader verder uitgewerkt in een handreiking, die dit voorjaar is vastgesteld. In ruil voor het slopen van landschapsontsierende bebouwing, zoals oude stallen of schuren, kunnen één of meerdere nieuwe woningen worden teruggebouwd. In de handreiking KGO zijn een aantal uitgangspunten beschreven die van toepassing zijn op voorliggend initiatief. Voorliggend initiatief loopt al sinds het voorjaar van 2023. Daarom toetsen we nog aan het "oude" KGO-beleid van de provincie en niet aan onze eigen handreiking. Met het voorgenomen plan zal kwaliteitswinst worden behaald, het past daarmee binnen het provinciale KGO-beleid. Voor de bouw van twee nieuwe woningen moet per woning 850 m² aan landschapsontsierende bebouwing worden gesloopt. Aan de Gravenweg 13 wordt 1840 m² gesloopt. Daarmee voldoet het initiatief.

Verder wordt nog een extra bijgebouw van 250 m² aan de noordzijde van de bestaande woning gerealiseerd. Het nieuwe bijgebouw kan worden gebouwd met de "hobbyboerenregeling" zoals in artikel 24.4.1. van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan) staat beschreven. Het verzoek voldoet aan de voorwaarden gesteld in dit artikel. In het bijgebouw wordt een ruimte gerealiseerd voor de opslag van machines waarmee het omliggende land van een aantal hectare wordt onderhouden. De overige ruimte is bedoeld als berging bij een woning. Het spreekt voor zich dat ook deze ontwikkeling adequaat moet worden ingepast.

Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls zal de initiatiefnemer het voorlopige plan verder moeten uitwerken in een definitief erfinrichtingsplan. Eén uitgangspunt bij het bouwen van nieuwe woningen op het erf is de compacte erfgedachte. Dit betekent dat de nieuwe woningen een logisch geheel vormen met het bestaande erf. Het voorliggend plan voldoet hieraan. Een stedenbouwkundig advies ligt hieraan ten grondslag. Dit erfinrichtingsplan wordt getoetst door onze medewerker Landschap.

Toestemming provincie

Het plan is een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied van Olst-Wijhe. De provincie moet daarvoor instemmen met voorliggend plan. Het plan zal ter beoordeling worden voorgelegd bij de provincie.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet aangetoond worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Ook moet worden aangetoond dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. Het plangebied is omgeven door agrarisch gebied. In de buurt van het plangebied liggen verschillende agrarische bedrijven. Aan de Gravenweg 9 ligt een agrarisch perceel. De afstand tot dit bedrijf is meer dan 70 meter. Aan de Gravenweg 12 ligt ook een agrarisch bestemd bedrijf, aan de richtafstand van 50 meter wordt niet voldaan. Hiervoor wordt voor het initiatief een geuronderzoek uitgevoerd. De afstand tot aan de naast gelegen agrarische functie is meer dan 50 meter. Ook liggen er geen bedrijven in de directe omgeving die mogelijk kunnen zorgen voor een minder goed woon- en leefklimaat. De aanwezige hoogspanningsmast aan de westkant ligt op voldoende afstand van het plangebied (230 m). Richtafstand hiervoor is 30 meter. Ook de buisleiding van de Gasunie ten zuiden ligt op voldoende afstand.

Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. In het vervolgproces zullen nog wel enkele onderzoeken uitgevoerd

moeten worden. Daartoe behoren in ieder geval een quickscan flora en fauna, een verkennend bodemonderzoek, geuronderzoek en een watertoets.

Als het erfinrichtingsplan wordt goedgekeurd en de onderzoeken geen onoverkomelijke belemmeringen opleveren, voldoet het initiatief aan de gestelde voorwaarden. Daarom stellen wij voor om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan het agrarische erf te herontwikkelen en de extra woningen toe te staan.

ARGUMENT TEGEN

N.v.t.

RISICO'S

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.

FINANCIËN

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.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium de omgeving te informeren over het initiatief. Het voorliggende plan is niet negatief ontvangen door de buurtbewoners.

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.

COMMUNICATIE

N.v.t.

PLANNING EN 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.