

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 42659-2024

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

<b>BIJLAGEN:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Principeverzoek Kloosterhoekweg 3 <input checked="" type="checkbox"/> Aangepast voorstel Kloosterhoekweg (varianten)
<b>AFSTEMMING MET</b> <input checked="" type="checkbox"/> Financieel adviseur (Gerwin Brinkman) <input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk
<b>ONDERWERP</b> Principebesluit tot herontwikkelen van het perceel aan de Kloosterhoekweg 3 te Welsum in het kader van de KGO-regeling

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In principe medewerking te verlenen aan het herontwikkelen van het perceel aan de Kloosterhoekweg 3 te Welsum in het kader van de KGO-regeling onder de volgende voorwaarden:
  - a. Het erf wordt op een adequate wijze landschappelijk ingepast, waarvoor door de initiatiefnemer een erfinrichtingsplan o.b.v. het schetsplan (zie bijlage: voorkeursvariant A) wordt aangeleverd dat wordt goedgekeurd door de gemeente,
  - 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 evenredige toedeling van functies aan locaties;
  - d. Initiatiefnemer zorgt dat de agrarische activiteiten ondergeschikt blijven aan het wonen.
2. De procedure voor een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op te starten nadat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

**SAMENVATTING**

De initiatiefnemer heeft een conceptverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Kloosterhoekweg 3 te Welsum. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling de agrarische bedrijfsbebouwing slopen en ter compensatie een twee-onder-één kapwoning voor starters realiseren. Ook wordt een nieuw bijgebouw voor de bestaande woning van 250m2 gerealiseerd. 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.

## AANLEIDING

Op 13 februari 2024 heeft de initiatiefnemer een conceptverzoek ingediend voor het herontwikkelen van het agrarische erf aan de Kloosterhoekweg 3 te Welsum in een woonfunctie. Het perceel heeft in het tijdelijke deel van het omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'waarde Archeologie-1 en waarde Archeologie-2. Voor de herontwikkeling van de agrarische functie zal er 1100m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende schuren en overbodige erfverharding worden gesloopt. In ruil daarvoor wordt gevraagd om een 2-onder-één-kap (schuur)woning van totaal 800 m<sup>3</sup> met ieder een inpandig bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> te mogen bouwen. Voor de bestaande woning wordt een nieuw bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Hierin komt de berging voor de bestaande woning en een ruimte voor de opslag van machines waarmee het omliggende land van ongeveer 4 hectare wordt onderhouden. Verder zullen er hobbymatig nog enkele pony's worden gehouden, die in dit zelfde bijgebouw stalruimte krijgen. Er zijn twee verschillende erfinrichtingsplannen ingediend, variant A en B. Stedenbouwkundig is gekozen voor variant A. Het voorgenomen plan past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Voor het wijzigen van de agrarische functie in een woonfunctie moet een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) procedure worden doorlopen.

## BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische functie in een 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 aan de Kloosterhoekweg 3 te Welsum ligt binnen de plangrenzen van het omgevingsplan Olst-Wijhe. Op basis van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Olst-Wijhe (bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe) heeft het perceel de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast zijn voor het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 1' en 'Waarde – Archeologie 2' opgenomen. Volgens het omgevingsplan Olst-Wijhe is op het perceel een agrarisch bedrijf toegestaan.

Het initiatief, waarbij het de wens is om het perceel te gebruiken als woonfunctie en het realiseren van een twee-onder-één kapwoning, is in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan Olst-Wijhe. Om dit 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.

Met het voorgenomen plan zal kwaliteitswinst worden behaald. Het plan past daarmee binnen het geldende KGO-beleid. De woonfunctie is hier veel voorkomend. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. De schaal en impact van de ontwikkeling is beperkt.

Voor de herontwikkeling van de agrarische functie zal er 1100m<sup>2</sup> aan landschapsontsierende schuren en overbodige erfverharding worden gesloopt. In ruil daarvoor is gevraagd om een 2-onder-één-kap (schuur)woning van totaal 800 m<sup>3</sup> met ieder een inpandig bijgebouw van maximaal 100 m<sup>2</sup> te bouwen. Op het erf wordt bij de bestaande woning ook een bijgebouw van 250 m<sup>2</sup> 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 ongeveer 4 hectare wordt onderhouden. Verder zullen er hobbymatig nog enkele pony's worden gehouden, die stalruimte in het bijgebouw krijgen. De overige ruimte is bedoeld als berging voor de bestaande woning. Het spreekt voor zich dat ook deze ontwikkeling adequaat moet worden ingepast.

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. 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.

- Voor de bouw van 2 woningen van samen maximaal 800 m<sup>3</sup> in een aaneengesloten bouwblok moet minimaal 1.000 m<sup>2</sup> bebouwing gesloopt worden.

In voorliggende situatie wordt 1.100 m<sup>2</sup> gesloopt aan bebouwing en wordt gevraagd om een twee-onder-een-kap-woning van samen 800 m<sup>3</sup>. De ruimtelijke kwaliteit zal aanmerkelijk verbeteren maar ook is deze ontwikkeling naast het eigen belang ook gericht op het maatschappelijk belang. In dit geval wordt de twee-onder-een-kap woning ingezet voor de doelgroep starters.

- De woning(en) worden gebouwd op het eigen erf óf op een daarvoor geschikte locatie in of aan een kern óf in een bestaand bebouwingslint. De locatie van de woningen is maatwerk en wordt altijd bepaald in overleg met ons. Uitgangspunt bij het plaatsen van de woning op het erf is de compacte erfgedachte. Dit betekent dat de nieuwe woning(en) een logisch geheel vormt/vormen met het bestaande erf. Hierbij kan het advies van een stedenbouwkundige nodig zijn.

Bij voorliggend initiatief wordt gebouwd op eigen erf. Er zijn twee verschillende erfinrichtingsplannen ingediend, variant A en B. Beide varianten zijn voorgelegd aan de stedenbouwkundige, waarbij variant A de voorkeur heeft.

Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan een kwaliteitsimpuls zal de initiatiefnemer het voorlopige plan (schetsplan voorkeursvariant A) verder moeten uitwerken in een definitief erfinrichtingsplan. 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 wordt ter beoordeling voorgelegd aan 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. De afstand tot aan de naast gelegen veehouderij 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. 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 en een watertoets.

Als het erfinrichtingsplan goedgekeurd wordt 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 om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming en de herontwikkeling van het erf.

#### 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 voor de BOPA alsmede de kosten van nadeelcompensatie voor 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. 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.