

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 56251-2021

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	21 december 2021
Portefuillehouder	:	wethouder H.T.J. Kamphuis

BIJLAGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Principeverzoek 7 december 2021 – Zaak-56247-2021– <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Overzicht plangebied 7 december 2021 – Zaak-56247-2021 –
AFSTEMMING MET → <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefuillehouder wethouder H.T.J. Kamphuis, adviseurs Ruimtelijke Ordening, adviseur Wonen, adviseurs Beheer Openbare Ruimte
<input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
ONDERWERP Principebesluit tot de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw op de grond achter de Scholtensweg te Wesepe.

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan tot de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw op de grond achter de Scholtensweg te Wesepe onder de volgende voorwaarden:
 - a. Initiatiefnemer werkt een stedenbouwkundig plan en landschapsplan nader uit dat door gemeente moet worden goedgekeurd.
 - b. Er moet toestemming worden verkregen van ketenpartners, omdat er belangen spelen.
 - c. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
 - d. Afspraken worden gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente over het beheer van de openbare ruimte.
 - e. Woningbouw ontwikkeld wordt voor de lokale behoefte, waarbij de samenwerking wordt gezocht met SallandWonen.
2. Een bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen 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 ontwikkeling van kleinschalige woningbouw op de grond achter de Scholtensweg te Wesepe. Om dit mogelijk te maken wordt een grote landschapsontsierende schuur gesloopt en daarmee de intensieve bedrijfstak beëindigd aan de Dominee E. Kreikenlaan 5 en 7 te Wesepe, waardoor een milieuknelpunt voor de kern van Wesepe wordt opgelost en een kleine stedenbouwkundige uitbreiding van Wesepe mogelijk is. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

INLEIDING

Op 1 juni 2021 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw op de grond achter de Scholtensweg te Wesepe. Om dit mogelijk te maken, wordt op basis van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een grote landschapsontsierende schuur gesloopt en daarmee de intensieve bedrijfstak beëindigd. Tegelijkertijd wil de initiatiefnemer de agrarische bestemming behouden, zodat akkerbouw kan blijven plaatsvinden, kortom het betreft hier ontmenging. Hierdoor wordt een milieuknelpunt voor de kern van Wesepe opgelost en is een kleine stedenbouwkundige uitbreiding van Wesepe mogelijk.

Aan de Dominee E. Kreikenlaan 5 en 7 te Wesepe beschikt de initiatiefnemer over een agrarisch bedrijf met een intensieve tak (kippenhouderij) en een extensieve tak (akkerbouw) en 2 bijbehorende bedrijfspwoningen. Op het erf staat een grote kippenschuur met asbesten dak van circa 1.100 m² naast enkele (kap)schuren.

De initiatiefnemers wensen afscheid te nemen van de intensieve tak en de kippenstal met asbestdak te slopen. Deze stal heeft een oppervlakte van ongeveer 1.100 m². Ter compensatie wil de initiatiefnemer een kavel realiseren aansluitend op het dorp Wesepe, op zijn grond achter de openbare basisschool met een ontsluitingsweg naar de Scholtensweg. Naast deze ontwikkeling wil de initiatiefnemer de overige opstallen behouden en het extensieve akkerbouwbedrijf voortzetten. Hiervoor dient de agrarische bestemming op de locatie Dominee E. Kreikenlaan 5 en 7 behouden te blijven. Bovendien wil initiatiefnemer maximaal 250 kippen hobbymatig houden en de boerderijwinkel op het erf verplaatsen naar naast de machineschuur.

Daarnaast zijn de initiatiefnemers in vooroverleg met de gemeente overeengekomen deze locatie te gebruiken om kleinschalige woningbouw mogelijk te maken en daarmee bij te dragen aan de woningbehoefte in Wesepe. Het betreft de realisatie van een rij met 5 sociale woningbouwwoonwoningen, een rij met 4 starterswoningen, een 2 onder 1 kapper, en de vrijstaande woning op basis van het KGO-beleid.

Het initiatief is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. U wordt voorgesteld onder de in deze adviesnota genoemde voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw op de grond achter de Scholtensweg te Wesepe.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Woonvisie
Prestatieafspraken met SallandWonen
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Bestemmingsplan Wesepe
Bestemmingsplan Archeologie
Parapluplan Parkeren

ARGUMENTEN

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.

De toegevoegde waarde van de woningbouwkavel en de investeringen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit moeten met elkaar in balans zijn. Er wordt 1.100 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt, er wordt asbest gesaneerd en de intensieve veehouderij zal worden beëindigd waarmee een milieuknelpunt voor het dorp Wesepe wordt opgelost. Het verdwijnen van de intensieve tak betekent ook dat mogelijke toekomstige ontwikkelingen (eventuele herontwikkeling huidige schoollocatie) daardoor niet belemmerd wordt. 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. Met het plan wordt naast het eigen belang, ook het maatschappelijk belang gediend. Met het voorgenomen plan zal een ruimtelijke kwaliteitswinst worden gerealiseerd en past daarmee binnen het geldende KGO-beleid.

De uitbreiding met kleinschalige woningbouw is mogelijk onder het principe van concentratie, artikel 2.1.2 Omgevingsverordening Overijssel, waarin wordt gesteld dat bij uitbreiding van een dorp dat niet valt onder het stedelijk netwerk wordt voldaan aan de lokale behoefte. Hierover is ambtelijk vooroverleg geweest met de provincie. Zij hebben aangegeven dat KGO bij een dergelijke uitleg niet van toepassing is zolang de ontwikkeling voorziet in de lokale behoefte.

Recentelijk heeft Plaatselijk Belang Wesepe een brief aan de gemeente Olst-Wijhe gestuurd, waarin ze het belang van woningbouw in het dorp Wesepe benadrukken. Belangrijk is behoud van de leefbaarheid en instandhouding van bestaande goede dorps voorzieningen, zoals de basisschool, sportvoorzieningen en een rijk verenigingsleven. De vraag naar woningen in Wesepe komt door groei van eigen bevolking, interesse van buiten het dorp en minder bewoners per woning. Er is vraag in alle prijssegmenten, waarbij Plaatselijk Belang nadrukkelijk wenst dat rekening wordt gehouden met behoud van jongeren in het dorp en mogelijkheden voor ouderen om kleiner te gaan wonen. Tevens wenst Plaatselijk Belang dat niet alleen koopwoningen worden gerealiseerd, maar ook sociale huurwoningen. Deze behoefte is aanwezig, zoals uit de brief van Plaatselijk Belang Wesepe blijkt.

Voorwaarden ontwikkeling

- **Stedenbouwkundig plan en landschapsplan:** Het is aan de initiatiefnemer om een stedenbouwkundig plan en landschapsplan na dit besluit nader uit te werken en aan ons voor te leggen voor goedkeuring. Belangrijke aandachtspunten zijn de afwikkeling van het verkeer en parkeren in het gebied. In een vervolgstap zal een bomeninventarisatie worden uitgevoerd, waarop het plan zal worden aangepast. Daarnaast moet bij de verdere uitwerking van dit plan rekening worden gehouden met de relatief natte omstandigheden om te bouwen in Wesepe en zal ook de benodigde grootte van de waterberging nader moeten worden uitgewerkt. Het definitieve plan wordt vervolgens bij de anterieure overeenkomst gevoegd en als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het nog op te stellen bestemmingsplan gekoppeld.
- **Afstemming ketenpartners:** 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 wordt vervolgens voor de terinzagelegging toegestuurd aan de provincie, zodat zij wederom kunnen toetsen of voorliggend plan in hun ruimtelijk beleid past.

Op de planlocatie is de bestemming 'Agrarisch' van toepassing en daarnaast de aanduiding 'Zone Waterschapsbelang'. De gronden binnen de Zone waterschapsbelang zijn van nature de laaggelegen gebieden en dus 'aandachtsgebieden wateroverlast', waarvoor beperkingen/randvoorwaarden voor eventuele ruimtelijke ontwikkelingen gelden. Op die plekken wordt met het Waterschap in overleg gegaan over inpassing van het plan, door bijvoorbeeld op die plekken een landschappelijk ingerichte waterbuffer te realiseren.

- **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. Op basis van deze verkenning zijn er vooralsnog geen belemmeringen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsselland ons over.

- **Lokale behoefte woningen:** Het Plaatselijk belang Wesepe heeft onlangs aangegeven dat er een grote vraag is naar woningen door groei van eigen bevolking en interesse van buiten. Zij geven aan dat er vraag is in alle prijssegmenten, waarbij ze de wens uitspreken dat rekening wordt gehouden met behoud van jongeren in het dorp en mogelijkheden voor ouderen om kleiner te gaan wonen. Tevens wenst Plaatselijk Belang dat niet alleen koopwoningen worden gerealiseerd, maar ook sociale huurwoningen. Daarom heeft de gemeente ook gevraagd om in gesprek te gaan met SallandWonen. SallandWonen is bereid om de kavels voor de sociale huurwoningen op deze locatie af te nemen voor de prijs en voorwaarden welke de gemeente Olst-Wijhe hanteert voor sociale woningbouw. De voetprint van de kavels moet geschikt zijn voor de BuitenGewoonThuiswoningen die SallandWonen hier wil bouwen. Voorgenomen plan met de realisatie van een rij met 5 sociale woningbouwwoonwoningen, een rij met 4 starterswoningen, een 2 onder 1 kapper en een vrijstaande woning, lijkt te voorzien in deze behoeftevraag.
- **Beheer openbare ruimte:** Voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte en het beheer hiervan binnen het plangebied, zal in de verdere uitwerking van dit plan aandacht worden besteed. Er dienen afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente te worden gemaakt hoe het beheer van de openbare ruimte wordt geregeld, welke worden vastgelegd in de nog op te stellen anterieure overeenkomst. Optie is dat de ontwikkelaar dit zelf regelt in een VVE of dat de openbare ruimte wordt overgedragen aan de gemeente. Indien de wegen en het groen worden overgedragen aan de gemeente, moet het geheel wel volgens ons programma van eisen aangelegd te worden. Daarna kan het voor een symbolisch bedrag aan ons worden overgedragen in ruil voor het beheer in de toekomst.

DRAAGVLAK

Er heeft recentelijk afstemming plaatsgevonden met het Plaatselijk Belang van Wesepe. Het Plaatselijk Belang benadrukt het belang van woningbouw in het dorp Wesepe, waarbij zij wensen dat er rekening wordt gehouden met mogelijkheden voor jongeren en ouderen en zowel koopwoningen als sociale huurwoningen. 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 het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze 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 planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer. Wanneer de openbare ruimte aan ons zal worden overgedragen, komen de beheerskosten hiervan voor onze rekening. Ook deze afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

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 en gemeente. Vervolgens wordt het bestemmingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen.