

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 32069-2022

Medewerker	:	Lars Olof Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	4 augustus 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

**BIJLAGEN:**

- Bijlage 1 - Erfplan Kappeweg 17 [zaaknummer: 8629-2022]
- Bijlage 2 - KGO-motivatie Kappeweg 17 [zaaknummer: 8629-2022] -
- Bijlage 3 – Principeverzoek Kappeweg 17 [zaaknummer: 8629-2022] -

**AFSTEMMING MET →**

- anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind

- Actief openbaar
- Niet actief openbaar
- Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

**ONDERWERP**

Principebesluit bestemmingswijziging en splitsing Kappeweg 17 te Wijhe in het kader van de KGO-regeling.

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan aan de Kappeweg 17 te Wijhe, waarbij de bestaande boerderij gesplitst wordt in twee woningen in het kader van de KGO-regeling, onder voorwaarde dat:
  - a. In overeenstemming met de gemeente tot een motivatie en financiële onderbouwing van de benodigde kwaliteitsinspanning en invulling van die kwaliteitsinspanning in het kader van het KGO-beleid wordt gekomen;
  - b. De initiatiefnemer het erfinrichtingsplan nader uitwerkt welke door de gemeente moet worden goedgekeurd;
  - c. De provincie Overijssel toestemming heeft gegeven voor deze ontwikkeling in het buitengebied, omdat er een provinciaal belang is;
  - d. Wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing en eventueel onderzoek.
  - e. Er een anterieure overeenkomst wordt gesloten met de initiatiefnemer voorafgaand aan het opstellen van het bestemmingsplan en de bestemmingsplanprocedure.
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 bestemmingswijziging van het perceel aan de Kappeweg 17 te Wijhe. De initiatiefnemer wil met toepassing van de KGO-regeling ontwikkelruimte creëren voor de wijziging van de huidige bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' naar 'Wonen' en het splitsen van de boerderij en schuur in twee wooneenheden. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging nodig. In de basis staat de gemeente positief tegenover het voornemen. 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

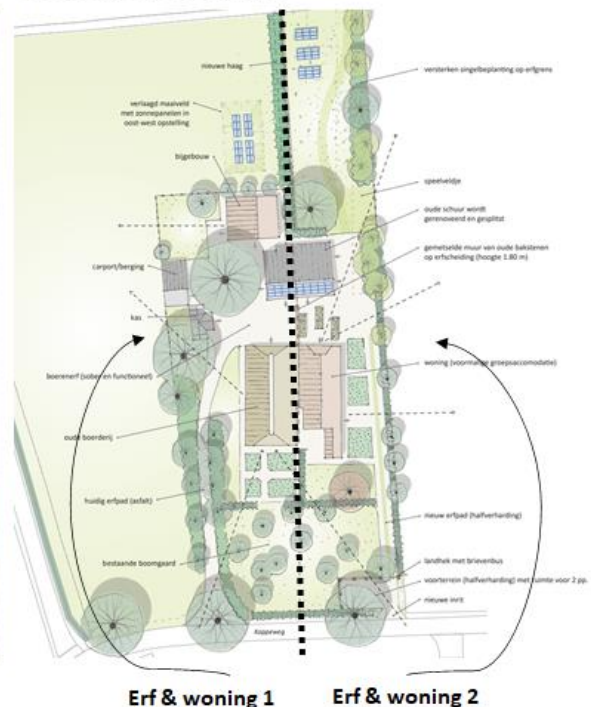
Op het perceel aan de Kappeweg 17 bevindt zich boerderij 'de Kappeste' met een recreatieve functie en bijbehorende bedrijfswoning waarin de initiatiefnemers wonen. De eigenaren van het pand willen het huidige recreatieve gebruik beëindigen, enerzijds in verband met de lage bezetting (o.a. vanwege de Covid-pandemie) en anderzijds omdat de exploitatie van groepen een steeds grotere opgave wordt en incidenteel ook voor overlast zorgde. De initiatiefnemers willen de huidige bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' wijzigen naar 'Wonen' en de boerderij (en het erf) splitsen in twee wooneenheden. De initiatiefnemers zullen dan blijven wonen in de bestaande bedrijfswoning (na bestemmingswijziging een reguliere woning) terwijl de nieuwe woning verkocht wordt. In onderstaande figuur zijn de huidige en toekomstige situatie geschetst. Voor de wijziging van het bestemmingsplan en de splitsing in twee woningen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

### Huidige situatie



**Bedrijfswoning**      **Recreatieve deel**

### Gewenste situatie



**Erf & woning 1**      **Erf & woning 2**

Figuur 1: huidige situatie (links) en gewenste situatie (rechts) Kappeweg 17

#### *Geen medewerking op basis van karakteristieke aanduiding mogelijk*

Het principeverzoek kent al enige historie. Toen de plannen voor het eerst werden ingediend hebben de initiatiefnemers gevraagd om medewerking te verlenen aan de splitsing op basis van de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan voor splitsing van karakteristieke panden. De panden zijn echter niet aangeduid als karakteristiek in het bestemmingsplan. Een onafhankelijke beoordeling door het Oversticht leverde op dat de oude bebouwing op het perceel inderdaad als karakteristiek kan worden aangeduid (woning #1 in de gewenste situatie in bovenstaande afbeelding), maar het nieuwe deel niet (woning #2). Dat maakt het voor de gemeente onmogelijk om op basis van de wijzigingsbevoegdheid voor karakteristieke panden medewerking te verlenen aan de splitsing.

#### *Wel medewerking op basis van KGO-beleid mogelijk*

Het alternatief voor de gemeente is om medewerking te verlenen op basis van het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)-beleid van de provincie Overijssel. Deze regeling maakt het mogelijk om planologische ontwikkelruimte te creëren door te investeren in de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. De ontwikkelruimte die gecreëerd wordt, in dit geval de wijziging van de bestemming recreatief naar wonen en de splitsing in twee woningen, moet in balans zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. De initiatiefnemers hebben op basis van het KGO-beleid een concept erfinrichtingsplan en KGO-motivatie laten opstellen (bijlage 1 en 2). Het initiatief inclusief het concept erfinrichtingsplan en KGO-motivatie zijn ambtelijk getoetst. Hoewel er nog geen overeenstemming is over de KGO-inspanning (met name de

financiële onderbouwing en de daarbij behorende taxatie), motivatie en het erfinrichtingsplan staat de gemeente in de basis positief tegenover het voornemen. 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.

#### BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' naar 'Wonen' op het perceel aan de Kappeweg 17 te Wijhe en de splitsing van de boerderij in twee woningen.

#### KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe  
Omgevingsvisie Overijssel  
Omgevingsverordening Overijssel  
Landschapsontwikkelingsplan (LOP)  
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
Wet ruimtelijke ordening

#### ARGUMENTEN

##### *1.1 Initiatief past niet in bestemmingsplan, daarom wijziging nodig*

Het perceel aan de Kappeweg 17 te Wijhe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie'. Daarnaast zijn voor het perceel de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Landschap – 2' opgenomen. Op grond van het huidige bestemmingsplan is binnen het bouwvlak een kampeerboerderij toegestaan. Het realiseren van twee wooneenheden is op dit moment in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien met als uitgangspunt het beleidskader KGO.

##### *1.2 Versterking ruimtelijke kwaliteit in het kader KGO*

Initiatiefnemer wil op basis van het KGO-beleid uit de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit planologische ontwikkelruimte creëren. Op basis van het KGO-beleid worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Het is aan de initiatiefnemer om een KGO-motivatie op te stellen waaruit deze balans blijkt. De initiatiefnemer heeft een eerste concept KGO-motivatie en erfinrichtingsplan opgesteld en aan de gemeente voorgelegd. Deze zijn ambtelijk getoetst. Hoewel er nog geen overeenstemming is over de KGO-inspanning, motivatie en het erfinrichtingsplan staat de gemeente in de basis positief tegenover het voornemen om de woning te splitsen met als tegenprestatie een kwaliteitsimpuls voor de ruimtelijke kwaliteit van het erf en de omgeving.

#### **Voorwaarden herontwikkeling**

Er worden een aantal voorwaarden gesteld aan de medewerking door de gemeente (zie punt a tot en met e hier onder).

##### *a. Overeenstemming over kwaliteitsinspanning en financiële onderbouwing in het kader van het KGO-beleid*

Om te waarborgen dat de planologische ontwikkelruimte en kwaliteitsimpuls met elkaar in balans zijn, dient de initiatiefnemer een KGO-motivatie inclusief erfinrichtingsplan op te stellen. De initiatiefnemers hebben hiervoor het adviesbureau BiedtRuimte ingeschakeld. Het concept van het erfinrichtingsplan en de KGO-motivatie zijn reeds voorgelegd aan de gemeente en met een aantal opmerkingen teruggekoppeld aan de initiatiefnemer.

Het is aan de initiatiefnemer om het plan en motivatie na dit besluit nader uit te werken en wederom aan de gemeente voor te leggen voor goedkeuring. Allereerst wordt van de initiatiefnemers een goed onderbouwde taxatie verlangd van de waardevermeerdering van het percelen door de wijziging van bestemming 'recreatie' naar 'wonen'. Uit deze taxatie kan worden afgeleid welke KGO-inspanning er moet worden geleverd. Deze KGO-inspanning wordt uitgewerkt in (in ieder geval) een inrichtingsplan. Het

erfinrichtingsplan wordt vervolgens als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het nog op te stellen bestemmingsplan gekoppeld.

*b. Het landschappelijk inpassingsplan moet akkoord worden bevonden*

Een basisinspanning bij toepassing van het KGO-beleid is het landschappelijk inpassen van het perceel waarop de ontwikkeling plaatsvindt. De initiatiefnemer heeft een concept erfinrichtingsplan opgesteld (bijlage 1). Dit plan wordt waar nodig aangepast naar aanleiding van de benodigde KGO-inspanning en motivatie en vervolgens door de gemeente getoetst aan het Landschapontwikkelingsplan (LOP).

*c. Toestemming provincie Overijssel*

Omdat het een nieuwe ontwikkeling in het buitengebied betreft, is er een provinciaal belang en moet de provincie instemmen met de herontwikkeling. Zodra het KGO-plan (onderbouwing en motivatie) gereed is en door de gemeente is goedgekeurd, wordt deze in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie Overijssel met de vraag of zij kunnen instemmen met de ontwikkeling.

*d. Goed woon- en leefklimaat*

Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat 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.

*e. Anterieure overeenkomst*

Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer voordat een bestemmingsplan voor de ontwikkeling van de Kappeweg 17 in procedure wordt gebracht.

#### DRAAGVLAK

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.

Aangezien het een (nieuwe) ontwikkeling in het buitengebied betreft, is er een provinciaal belang en moet de provincie instemmen met de herontwikkeling. Voordat het plan in procedure wordt gebracht dienen zij daar een akkoord op te geven.

#### 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.

#### AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het principebesluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen, in overeenstemming met de gemeente, verder uit te werken. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld door de gemeente en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het ontwerp van het bestemmingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit bestemmingsplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan het college en, als het college deze vaststelt, 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.