

## Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	31 mei 2021	agendapunt 7
Raadsvergadering, d.d.	31 mei 2021	agendapunt 11

<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder H.G. Engberink
Zaaknummer	21512-2021
Datum B&W-besluit	25 mei 2021

### Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Weseperenkweg 4

### BIJLAGEN:

- Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Weseperenkweg 4 (toelichting en regels) – Zaak: 20701-2020 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/314338>
- Bijlage 2 - Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Weseperenkweg 4 (verbeelding) – Zaak: 20701-2020 – <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/314348>

### INLEIDING

De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de locatie aan de Weseperenkweg 4 te Wesepe. Het agrarische bedrijf op het perceel is reeds beëindigd en een groot deel van de voormalige agrarische bebouwing heeft geen vervolgfunctie, waardoor niet langer in het onderhoud van de bebouwing wordt geïnvesteerd en deze in verval raken. De initiatiefnemer is daarom voornemens om de bestaande boerderij te slopen en te herbouwen en met toepassing van het KGO-beleid ca. 850 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bedrijfsbebouwing te slopen en ter compensatie een tweede woning op het erf te realiseren. Het college van B&W heeft besloten om onder voorwaarden in principe planologische medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling. Dit behoeft een herziening van het bestemmingsplan, waarvan de procedure nu wordt doorlopen.

Ons college heeft op 1 december 2020 besloten onder voorwaarden in principe planologische medewerking te verlenen aan de voorgenomen ontwikkeling en een ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen onder de volgende voorwaarden:

- Initiatiefnemer stelt een erfinrichtingsplan op dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.
- Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
- Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
- Een bestemmingplan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, totdat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemers.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

### BEOOGD RESULTAAT

De herontwikkeling van de locatie aan de Weseperenkweg 4 te Wesepe.

### KADER

Wet ruimtelijke ordening  
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel  
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving  
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

### ARGUMENTEN

#### *Bestemmingsplan*

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het voormalig agrarisch erf aan de Weseperenkweg 4 te Wesepe. De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn gestaakt. Hierdoor wordt niet langer in het onderhoud van de bebouwing geïnvesteerd. De boerderijwoning is tevens vervallen en reeds niet meer in

gebruik. Initiatiefnemer is voornemens om in ruil voor de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing, met een totale oppervlakte van 850 m<sup>2</sup> één compensatiewoning met bijgebouw in het kader van de KGO-regeling te realiseren. Initiatiefnemer is daarnaast voornemens om de bestaande bedrijfswoning, die in een matige bouwkundige staat verkeerd, te slopen en te herbouwen als reguliere woning met een nieuw bijgebouw. Het geheel wordt landschappelijk ingepast conform de bij het ter plaatse aanwezige landschap behorende gebiedskenmerken. Hierdoor ontstaat een nieuw erfensemble.

Het voornemen is niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied". Om het voornemen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier en toont aan dat de ontwikkeling in overeenstemming is met 'een goede ruimtelijke ordening'.

#### *Erfinrichtingsplan*

De initiatiefnemer heeft een erfinrichtingsplan opgesteld. Deze is beoordeeld en goedgekeurd door de medewerker Landschap van Team Beheer Openbare Ruimte. Het erfinrichtingsplan is bij de anterieure overeenkomst gevoegd en is aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.

#### *Omgevings- en milieuaspecten*

Voor de bestemmingsplanherziening zijn de omgevings- en milieuaspecten onderzocht. De aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden tevens niet onevenredig beperkt.

#### *Goedkeuring provincie*

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 Buitengebied, Wesepereknweg 4 is vervolgens voor de terinzagelegging toegestuurd aan hen. Zij stelden vast dat dit plan in hun ruimtelijk beleid past.

#### *Bestemmingsplanprocedure + anterieure overeenkomst*

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om mee te kunnen werken is het nodig de procedure voor herziening van het bestemmingsplan te voeren. Deze bestemmingsplanprocedure wordt nu doorlopen. Het ontwerpbestemmingsplan biedt een nieuw planologisch kader waarbinnen de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden. Voor dit plan is tevens een anterieure overeenkomst gesloten, waarin o.a. het kostenverhaal alsmede het verleggen van het risico op planschade is geregeld.

#### **DRAAGVLAK**

Het bestemmingsplan heeft vanaf 1 april 2021 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

#### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

#### **AANPAK/UITVOERING**

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

## VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Weseperenkweg 4" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001070-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 4 januari 2021, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

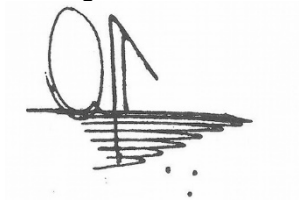
Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

*Informatie in te winnen bij:*

Britt Oostveen

Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp            Besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied,  
Weseprenkweg 4

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 mei 2021;

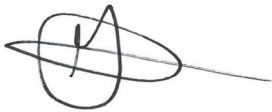
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Weseprenkweg 4” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001070-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 4 januari 2021, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 31 mei 2021.

De raad voornoemd,  
de griffier



J.T.J.J. (Jacqueline) van Zwam

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien