

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

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. 1 juli 2019  
Agendapunt 11  
*Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink*

Zaaknummer 21655-2019  
Datum B&W-besluit 3 juni 2019

### Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Raalterweg 27-27a

### BIJLAGEN:

- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Raalterweg 27-27a (toelichting en regels)  
<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/72848> - Zaak-6100-2018
- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Raalterweg 27-27a (verbeelding)  
<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/72849> - Zaak-6100-2018

### INLEIDING

Op 19 april 2018 heeft het adviesbureau Eelerwoude namens de eigenaar van Raalterweg 27 (hierna: initiatiefnemer) ons college verzocht om een principestandpunt in te nemen. Het betreft de herontwikkeling van de locatie Raalterweg 27-27a te Wijhe met toepassing van de KGO-regeling. Het perceel aan de Raalterweg 27-27a is een agrarisch bedrijf met een aantal landschapontsierende stallen. Met de sloop van deze stallen vindt een forse kwaliteitsimpuls plaats op deze locatie.

Initiatiefnemer heeft het plan om in totaal circa 1.734 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing te slopen. De reden van de sloop is dat het agrarisch bedrijf stopt met de bedrijfsvoering. Ter compensatie van de sloop van zijn stallen wil de initiatiefnemer twee nieuwe woningbouwkavels op de slooplocatie realiseren. Het agrarisch erf wordt getransformeerd naar een woonerf. Beide woningen worden landschappelijk en architectonisch ingepast in de omgeving.

Op 17 juli 2018 heeft ons college besloten om planologische medewerking te verlenen aan het plan van de initiatiefnemer onder de volgende voorwaarden:

1. Initiatiefnemer moet een erfinrichtingsplan en een beeldkwaliteitsplan opstellen die door de gemeente worden goedgekeurd. Uit de plannen moet blijken dat de ontwikkeling in balans is met de ruimtelijke kwaliteitsprestaties.
2. Mocht door de bestemmingswijziging een waardevermeerdering van de gronden ontstaan, dan moet de initiatiefnemer deze inzetten voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit. Is dit niet mogelijk op de locatie zelf of elders dan zal dit surplus worden afgedragen in de voorziening ruimtelijke kwaliteit.
3. Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
4. Het voorbereiden en in procedure brengen van een ontwerp bestemmingsplan onder de voorwaarde dat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

### BEOOGD RESULTAAT

De ontwikkeling van de locatie aan de Raalterweg 27-27a betreft de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Ter compensatie worden twee woningbouwkavels gerealiseerd en worden de percelen landschappelijk ingepast. De ruimtelijke kwaliteit neemt na uitvoering toe.

### KADER

Het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe  
De Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
De Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

De omgevingsvisie van de provincie Overijssel  
Relevante milieuwetgeving

## **ARGUMENTEN**

Wij stellen u voor om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de locatie Raalterweg 27-27a te Wijhe met toepassing van de KGO-regeling.

### **Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving**

De initiatiefnemer gaat stoppen met zijn agrarisch bedrijf. Met de sloop van de bedrijfsbebouwing, kuil- en mestplaten en een mestsilo wordt leegstand en verval van de locatie voorkomen. Met deelname aan de KGO-regeling kan de initiatiefnemer de sloop van zijn stallen bekostigen door twee nieuwbouwwoningen te realiseren. Het nieuwe woonerf wordt gerealiseerd binnen de contouren van het huidige agrarische bouwblok. De hoofdwoning met huisnummer 27 en de woning met huisnummer 27a blijven behouden samen met de bijgebouwen. De nieuw te bouwen woningen worden landschappelijk en architectonisch ingepast in de omgeving en worden op het achtererf geprojecteerd. Het historisch karakter van het erf blijft hierdoor behouden. Om dit te waarborgen is een erfinrichtingsplan opgesteld. Uiteraard geldt hierbij dat de waardevermeerdering als gevolg van de bestemmingswijziging geïnvesteerd wordt op het perceel of in het omliggend gebied en een eventueel surplus afgedragen wordt aan de Voorziening Ruimtelijke Kwaliteit.

### **Planologische procedure**

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De locatie valt onder het vigerende plan Buitengebied Olst-Wijhe en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden', functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Herontwikkeling naar wonen is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Alvorens een bestemmingsplan kan worden vastgesteld moet een planologische procedure worden doorlopen. Een van de fasen is dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd en dat eenieder op het ontwerpplan een zienswijze kan indienen. Het is wettelijk bepaald dat een plan 6 weken ter inzage ligt. Het ontwerpwijzigingsplan heeft van 11 april 2019 t/m 22 mei 2019 ter inzage gelegen. Tijdens de ter inzagelegging zijn er geen zienswijzen op het plan ingediend.

Voordat er werd gestart met de planologische procedure, moest een anterieure overeenkomst zijn gesloten met de initiatiefnemer. Deze voorwaarde is opgenomen zodat de initiatiefnemer alle kosten en risico's voor de te doorlopen procedure draagt. Door dit te regelen in een anterieure overeenkomst is dit contractueel geregeld. De gemeente loopt dan geen risico's. De landschappelijke inpassing is met voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan vastgelegd. De ondertekening van de overeenkomst is gedaan voordat de procedure is opgestart, zodat de gemeente niet eerst kosten maakt alvorens de procedure werd opgestart.

### **DRAAGVLAK**

Het ontwerpwijzigingsplan heeft vanaf 11 april 2019 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:

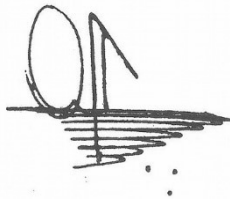
1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Raalterweg 27-27a” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018001045-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 25 september 2018, 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 vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Raalterweg 27-27a

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 juni 2019;

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

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Raalterweg 27-27a” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018001045-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 25 september 2018, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 1 juli 2019.

De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien