

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 30051-2023

|                    |   |                    |
|--------------------|---|--------------------|
| Medewerker         | : | Lars Haverkort     |
| Team               | : | Leefomgeving       |
| Datum              | : | 18 september 2023  |
| Portefeuillehouder | : | wethouder M. Blind |

|  |
|--|
| <p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied, Mengerweg 11 – zaaknummer 14986-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Toelichting bestemmingsplan Buitengebied, Mengerweg 11 – zaaknummer 14986-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Buitengebied, Mengerweg 11 – zaaknummer 14986-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Regels bestemmingsplan Buitengebied, Mengerweg 11 – zaaknummer 14986-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 – Bijlagen bij regels bestemmingsplan Buitengebied, Mengerweg 11 – zaaknummer 14986-2023</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 – Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Mengerweg 11 – zaaknummer 30051-2023</p> |
| <p>AFSTEMMING MET → Wethouder Blind, teamleider Leefomgeving.</p>  |
| <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>   |
| <p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Mengerweg (naast) 11</p>   |

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Mengerweg (naast) 11" ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen.

**SAMENVATTING**

Initiatiefnemer heeft een plan gemaakt voor de herontwikkeling van het perceel aan de Mengerweg 11 in Wesepe, onderdeel van het buitengebied. Op dit perceel wil de initiatiefnemer in het kader van de KGO-regeling een woning realiseren. De kwaliteitsimpuls die hiervoor geleverd betreft de sloop van 860 m<sup>2</sup> landschapsontsierende bebouwing verdeeld over vier locaties, waaronder ook de Dingshofweg 13 en Dingshofweg 15. In oktober 2022 heeft het college besloten om, onder een aantal voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan voor deze ontwikkeling. Aan de voorwaarden is voldaan, waarna het ontwerp-bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Daarom wordt nu voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

## INLEIDING

In mei 2022 heeft initiatiefnemer haar plannen bij de gemeente kenbaar gemaakt voor de herontwikkeling van het perceel aan de Mengerweg 11 in Wesepe. De locatie maakt onderdeel uit van het buitengebied van de gemeente Olst-Wijhe. De locatie bestaat voornamelijk uit grasland en wordt gekenmerkt door landschapontsierende bebouwing (met name op het zuidelijk deel van het erf). De initiatiefnemer wil door toepassing van het 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving-beleid' (KGO) deze landschapontsierende bebouwing slopen en ter compensatie een tweede woning met bijgebouw realiseren. In onderstaande figuur is een luchtfoto van de bestaande situatie aan de Mengerweg 11 opgenomen (links) en een schets van de gewenste toekomstige situatie (rechts).



Figuur 1: Mengerweg 11, de situatie nu (links) en gewenste situatie (rechts)

Een vast uitgangspunt bij het KGO-beleid is dat er ten behoeve van de bouw van een woning in het buitengebied minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing gesloopt dient te worden. De initiatiefnemer heeft daarom, naast de locatie aan de Mengerweg, met eigenaren van drie andere locaties met landschapontsierende bebouwing afspraken gemaakt om daar ook te slopen. Het gaat om de locaties Dingshofweg 13, Dingshofweg 15 en een locatie aan de Velsdijk (ongenummerd). In totaal wordt er circa 1.100 m<sup>2</sup> gesloopt. Omdat op een aantal locaties conform de regels van het bestemmingsplan vervolgens weer een bijgebouw mag worden teruggebouwd, is de netto slooppoppervlakte 860 m<sup>2</sup>. De slooplocaties worden ook landschappelijk ingepast; hiervoor is een inrichtingsplan opgesteld.



Figuur 2: slooplocaties ten behoeve van realisatie woning op perceel Mengerweg 11

Op 17 oktober 2022 besloot het college van B&W onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Sindsdien is er een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar, zijn benodigde onderzoeken uitgevoerd en is het ontwerp-bestemmingsplan opgesteld (zie bijlagen 1 t/m 5). Aan de gestelde voorwaarden is voldaan (zie onder 'argumenten'). Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Het college van B&W wordt daarom voorgesteld om de gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Mengerweg (naast) 11" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023001091-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 26 mei 2023, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

#### BEOOGD RESULTAAT

Een wijziging van het bestemmingsplan op de locatie Mengerweg 11 van 'Agrarisch' naar 'Wonen' ten behoeve van één woning, alsmede de wijziging van het bestemmingsplan op de locaties Dingshofweg 13 en Dingshofweg 15 als een gevolg van de sloopopgave.<sup>1</sup>

#### KADER

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

#### ARGUMENTEN

##### 1.1 Het initiatief is strijdig met het bestemmingsplan en er is daarom een wijziging nodig

Het perceel aan de Mengerweg 11 te Wesepe ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, op 12 april 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het deel van het perceel waarop de woning gerealiseerd moet worden de enkelbestemming 'Agrarisch'. Daarnaast is op het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' opgenomen. Het realiseren van een woning is op dit moment in strijd met het huidige bestemmingsplan. Om dit mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien.

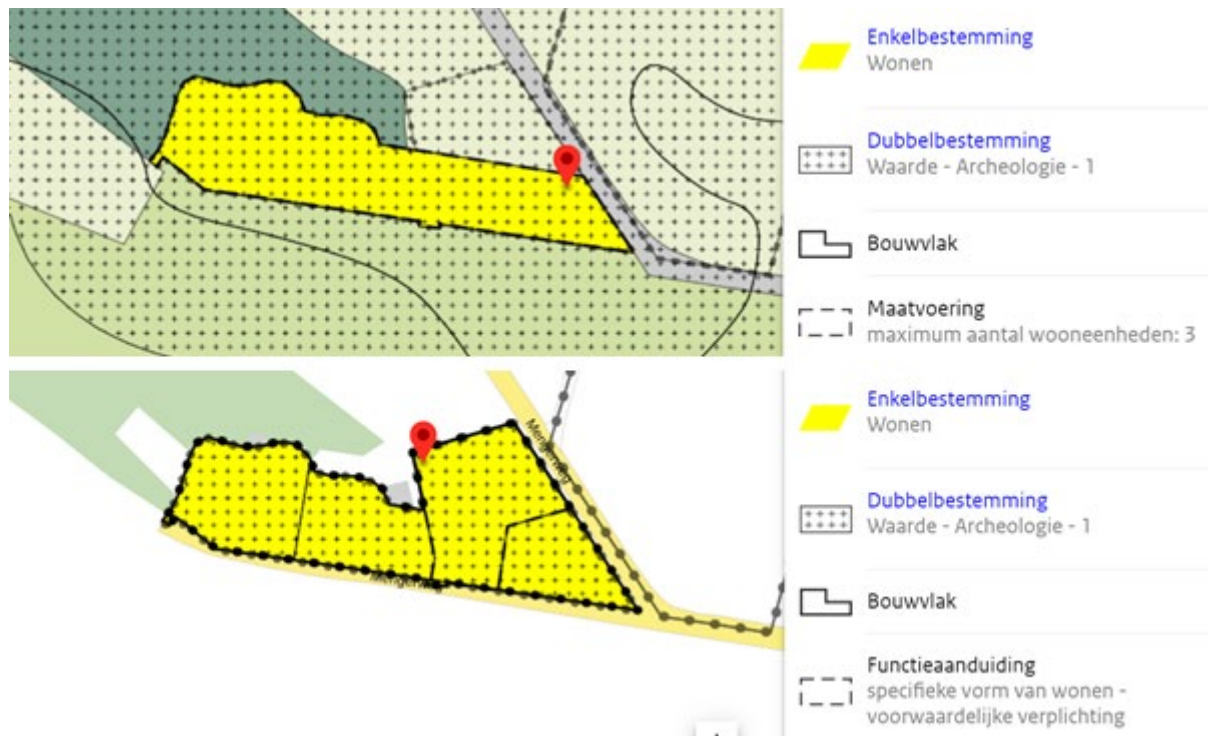
Aan de Mengerweg bevinden zich reeds een aantal andere woningen. Er is in het bestaande bestemmingsplan op de locatie één bouwvlak opgenomen waarin maximaal 3 wooneenheden zijn toegestaan. Wanneer in het bestemmingsplan enkel het perceel waarop de nieuwe woning komt te staan wordt gewijzigd, dan blijven er aan weerszijde van het perceel twee bouwvlakken bestaan met beide de aanduiding 'maximaal 3 wooneenheden', met dus ook het gevolg dat er juridisch-planologisch gezien extra woningen mogen bestaan op deze locatie. Om dit te voorkomen moet het gehele bouwvlak (dus ook van de naastgelegen woningen) worden meegenomen bij de wijziging van het bestemmingsplan. Hierbij worden de kadastrale percelen opgeknipt in aparte bouwvlakken. Voor deze locaties zijn er planologisch gezien geen wijzigingen.

Met het bestemmingsplan dat nu voor ligt wordt het noordelijke deel van het perceel aan de Mengerweg (naast) 11 gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Wonen' en wordt het bouwvlak hierbij uitgebreid. Tevens wordt er op het perceel een voorwaardelijke verplichting opgenomen, wat betekent dat het inrichtingsplan (lees: de sloopgave) gerealiseerd moet zijn alvorens de nieuwe woonbestemming in gebruik genomen kan worden.

---

<sup>1</sup> Voor de slooplocatie aan de Velsdijk hoeft het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden omdat de locatie reeds de bestemming 'Agrarisch' heeft en hier daarom volgens de regels van het bestemmingsplan geen nieuwe gebouwen terug gebouwd kunnen worden.





Figuur 3: bestaande bestemmingsplan (boven) en nieuwe bestemmingsplan Mengerweg 11 (onder)

Voor de locaties Dingshofweg 13 en Dingshofweg 15, beide met een woonbestemming, geldt dat er in het vigerende bestemmingsplan een aanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing' is opgenomen. Deze aanduiding geldt voor voormalige agrarische bedrijven waarvan de bestemming is omgezet naar 'wonen', maar waar het niet is toegestaan om nieuwe bijgebouwen te realiseren (tenzij er eerst gesloopt wordt). Met het voorliggende plan wordt de voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt wat ook betekent dat deze aanduiding kan worden verwijderd.

Voor de slooplocatie aan de Velsdijk hoeft het bestemmingsplan niet gewijzigd te worden omdat de locatie reeds de bestemming 'Agrarisch' heeft en hier daarom volgens de regels van het bestemmingsplan geen nieuwe gebouwen terug gebouwd kunnen worden. Met het inrichtingsplan wordt de grond geschikt gemaakt voor agrarisch gebruik.

### 1.2 Versterking ruimtelijke kwaliteit in het kader van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)

Initiatiefnemer wil op basis van het KGO-beleid van de provincie Overijssel planologische ontwikkelruimte creëren. De provincie Overijssel is bevoegd gezag/belanghebbende als het gaat om de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteit van het landschap van het buitengebied. Op basis van het KGO-beleid worden nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Het is aan de initiatiefnemer om met een plan te komen en een KGO-motivatie op te stellen waaruit deze balans blijkt.

Een vuistregel bij het KGO-beleid is dat de sloop van minimaal 850 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing recht geeft op één compensatiekavel voor één woning. De initiatiefnemer van de Mengerweg 11 te Wesepe wil gebruik maken van deze regeling. Met de (netto) sloop van ca. 860 m<sup>2</sup> aan landschapontsierende bebouwing wordt voldaan aan deze sloopeis.

Daarnaast worden de verschillende percelen, dus zowel de locatie waar een nieuwe woning komt te staan als de locaties waar gesloopt wordt, landschappelijk ingepast (zie het inrichtingsplan), waardoor de voorgenomen ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls zorgt en de ruimtelijke kwaliteit verbetert. Het inrichtingsplan wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

### 1.3 Met het plan wordt voldaan de gestelde voorwaarden uit het principebesluit

In het principebesluit van het college van B&W van 17 oktober 2022 werden er drie voorwaarden gesteld aan de herontwikkeling van het perceel. Zie de punten a. t/m d. hier onder:

*a. Initiatiefnemer stelt een erfinrichtingsplan op dat door de gemeente moet worden goedgekeurd*

De initiatiefnemers hebben een erfinrichtingsplan uitgewerkt welke op 13 oktober 2022 is goedgekeurd door de gemeente. Het erfinrichtingsplan is als 'voorwaardelijke verplichting' in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Dit wil zeggen dat de kwaliteitsmaatregelen uitgevoerd moeten zijn door de initiatiefnemers voordat gebruik gemaakt kan worden van de nieuwe functie (woningen).

*b. Toestemming van de provincie Overijssel*

De ontwikkeling sluit aan op het standpunt dat er 850 m<sup>2</sup> gesloopt dient te worden ter compensatie van een woningbouwkavel. De provincie Overijssel heeft aangegeven akkoord te zijn met de voorgenomen ontwikkeling.

*c. Initiatiefnemer toont (evt. met onderzoeken) aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat*

Uit nader onderzoek in het kader van de bestemmingswijziging is aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit is toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing of toelichting bij het bestemmingsplan (zie bijlage 2 bij dit voorstel).

*d. Er wordt een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer*

Er is met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken vastgelegd over het kostenverhaal voor de gemeentelijke inzet (o.a. planbegeleiding, inhuur stedenbouwkundig bureau, advieskosten omgevingsdienst, etc.).

#### DRAAGVLAK

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, namelijk van donderdag 27 juli tot en met woensdag 6 september 2023. Er zijn in deze periode geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht.

#### 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 is een anterieure overeenkomst 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

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