

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

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. 1 juli 2019  
Agendapunt 10  
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 22496-2019  
Datum B&W-besluit 11 juni 2019

Onderwerp  
Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Waterstraat 9, Wijhe

### BIJLAGEN:

- ☒ Bijlage 1: Buitengebied, Waterstraat 9, Wijhe – toelichting en regels. Zaaknr.: 8973-2018 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/73691>)
- ☒ Bijlage 2: Buitengebied, Waterstraat 9, Wijhe – verbeelding. Zaaknr.: 8973-2018 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/73692>)

### INLEIDING

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel Waterstraat 9 te Wijhe. Op dit perceel is één woning aanwezig. Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan “Buitengebied Olst-Wijhe” en laat de bouw van een tweede woning op het perceel toe. Initiatiefnemer is voornemens het bouwrecht voor de tweede woning te verplaatsen naar het perceel tegenover van Waterstraat 9 in Wijhe, kadastraal bekend als gemeente Wijhe, sectie D, nummer 1701, zodat het mogelijk wordt hier de tweede woning te realiseren. Dit perceel heeft een agrarische bestemming en laat de bouw van een woning niet toe op basis van het huidige bestemmingsplan. Op 18 september 2018 hebben wij besloten in principe medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging om zo de bouw van een woning op het perceel gelegen tegenover Waterstraat 9 in Wijhe mogelijk te maken. Voorliggend bestemmingsplan is hier het resultaat van.

### BEOOGD RESULTAAT

Het verplaatsen van een bouwrecht van het perceel Waterstraat 9 in Wijhe, naar de overzijde van de weg, naar het perceel gelegen tegenover Waterstraat 9, om zo de realisatie van een woning ter plaatse mogelijk te maken.

### KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
Wet ruimtelijke ordening (Wro)

### ARGUMENTEN

#### 1.1 Met het verplaatsen van het bouwrecht wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Het perceel Waterstraat 9 heeft de bestemming “Wonen” met de aanduiding “maatvoering: maximaal aantal wooneenheden: 2”. Bij recht mogen, binnen het bouwvlak, twee woningen worden gerealiseerd. Als de woning op het perceel Waterstraat 9 zou worden gebouwd, geeft dit een erg propperig aanzicht. Er zou een situatie kunnen ontstaan waarbij er her en der gebouwen zouden worden opgericht. Dit geeft een ongewenst, rommelig beeld. Door het verplaatsen van het bouwrecht naar de overzijde van de weg, gelegen tegenover het perceel Waterstraat 9 ontstaat er een “boerenerfje”. Daar komt bij dat de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast, waarbij de woning uit het zicht komt te liggen. Dit verbetert de algehele ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

#### 1.2 Het aantal m<sup>2</sup> bebouwing blijft door de voorgenomen ontwikkeling gelijk.

Het huidige bouwvlak biedt de mogelijkheid om 2 woningen te realiseren. Voor het perceel Waterstraat 9 heeft het bouwvlak een grootte van grofweg 1.600m<sup>2</sup>. Uitgangspunt is dat de totale oppervlakte van bouwmogelijkheden niet toeneemt. Door het verplaatsen van een bouwrecht naar de overzijde van de weg, zal het bouwvlak op het perceel Waterstraat 9 moeten worden verkleind met de oppervlakte die zal worden verplaatst. Het bouwvlak van de Waterstraat 9 wordt verkleind naar circa 800m<sup>2</sup>. Het perceel

gelegen tegenover Waterstraat 9 aan de overzijde krijgt een bouwvlakblok van +/-800m<sup>2</sup>. Met de voorgenomen ontwikkeling blijft het aantal m<sup>2</sup> bebouwingsmogelijkheden gelijk.

#### *2.1 Het verhaal van de kosten wordt geregeld in de anterieure overeenkomst.*

Als een ruimtelijke procedure wordt gevolgd, kunnen belanghebbenden na onherroepelijk worden van het plan een beroep doen op planschade. Op basis van artikel 6.4a Wro is het mogelijk om met de verzoeker overeen te komen dat deze de kosten van planschade aan de gemeente compenseert. Bij elk particulier initiatief wordt planschade volledig verhaald op de initiatiefnemer. Met de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een gemeente verplicht tot kostenverhaal. Voor ieder particulier initiatief sluit de gemeente een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer. Bij het opstarten van de bestemmingsplanprocedure is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten waarin planschade en kostenverhaal geregeld worden.

### **DRAAGVLAK**

De initiatiefnemer heeft zijn voorgenomen plan besproken met de direct omwonenden. In dit geval is dat het perceel Waterstraat 7. Deze bewoner is schriftelijk akkoord met de voorgenomen ontwikkeling.

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, Waterstraat 9, Wijhe" heeft vanaf 11 april 2019 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder 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 kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden op de initiatiefnemer verhaald.

### **AANPAK/UITVOERING**

Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal dit in gevolge artikel 3.8 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**

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Waterstraat 9, Wijhe" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2019001048-0201 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 anterieur verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

de secretaris

de burgemeester



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

A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij: Michel Knol Telefoonnummer. 14 0570
--

Onderwerp      Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Waterstraat 9, Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.11juni 2019;

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

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Waterstraat 9, Wijhe” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2019001048-0201 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.

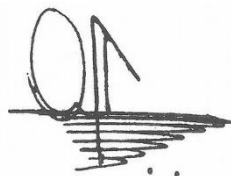
De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien