

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

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. 9 oktober 2023 agendapunt 6  
Raadsvergadering, d.d. 9 oktober 2023 agendapunt 10

Portefeuillehouder wethouder M. Blind  
Zaaknummer 34008-2023  
Datum B&W-besluit 3 oktober 2023

### Onderwerp

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4

### BIJLAGEN:

Bijlage 1 - bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4 (toelichting) - Zaak- 26609-2023

[Document-Buitengebied, Veldweg 4 Toelichting | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)

Bijlage 2 - bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4 (regels) - Zaak- 26609-2023

[Document-Buitengebied, Veldweg 4 Regels](#)

Bijlage 3 - bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4 (verbeelding) - Zaak- 26609-2023

[Document-Buitengebied, Veldweg 4 verbeelding NL.IMRO.1773.BP2023001090-0301](#)

Bijlage 4 - bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4 (bijlagen bij toelichting) - Zaak- 26609-2023- [Document-Buitengebied, Veldweg 4 Bijlagen bij de toelichting](#)

Bijlage 5 - bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4 (bijlagen bij regels) - Zaak- 26609-2023 [Document-Buitengebied, Veldweg 4 Bijlagen bij de regels](#)

## INLEIDING

Het college van B&W heeft op 6 december 2022 besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan voor het omzetten van een bestaande karakteristieke boerderij die als schuur in gebruik is, naar een woonbestemming op het perceel Veldweg 4 te Welsum. In het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Olst-Wijhe” is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om schuren die als karakteristiek zijn aangeduid in het bestemmingsplan, om te zetten naar een woonbestemming.

De voormalige boerderij op het perceel Veldweg 4 is niet voorzien van een dergelijke aanduiding. Er is nader advies ingewonnen bij het Oversticht. Daaruit is gebleken dat de wens tot herontwikkeling van de schuur tot wonen, past in het beleid. Het erf heeft fysiek voldoende ruimte voor splitsing. Oude structuren kunnen hierbij inspiratie geven. De toekenning van de functie ‘wonen’ voor de oude schuur/boerderij onder voorwaarden van behoud en herstel van de oorspronkelijke karakteristieken van bebouwing en erfstructuur, zal een meerwaarde geven aan de oude schuur/boerderij op zichzelf en haar context.

Op basis van het advies van het Oversticht is er sprake van karakteristieke bebouwing. Die kan behouden worden door deze her te bestemmen. Omdat de boerderij in het bestemmingsplan niet is aangeduid als karakteristiek is het niet mogelijk om met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid medewerking te verlenen. Er is daarom een bestemmingsplan opgesteld om de omzetting mogelijk te maken. Daarbij zijn dezelfde voorwaarden toegepast die ook gelden voor het omzetten van karakteristieke bebouwing (vastgelegd in artikel 44 lid 2 van het bestemmingsplan).

De initiatiefnemers heeft een erfinrichtingsplan opgesteld en onderzoeken aangeleverd waaruit blijkt dat de herbesteding past binnen een goede ruimtelijke ordening. Door de voormalige boerderij opnieuw als woning te bestemmen wordt karakteristieke bebouwing behouden. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan definitief vast te stellen.

## BEOOGD RESULTAAT

Een wijziging van het bestemmingsplan op de locatie Veldweg 4, waarbij er één woning extra wordt toegestaan, inclusief de bijbehorende bijgebouwen, zoals aangegeven op het erfinrichtingsplan.

## **KADER**

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (12 april 2021)  
Omgevingsvisie Overijssel  
Omgevingsverordening Overijssel  
Landschapsonwikkelingsplan (LOP)  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
Wet ruimtelijke ordening

## **ARGUMENTEN**

### *1.1. Het plan zorgt voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit*

In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is vastgelegd dat het beleid streeft naar behoud van karakteristieke bebouwing. Daarvoor is de wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De boerderij is bij de inventarisatie niet meegenomen, maar voldoet wel aan de vereisten voor karakteristieke bebouwing. Inhoudelijk past het verzoek binnen het beleid.

### *1.2. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk*

Om medewerking te verlenen aan het plan is een integrale (voor- en achtererf) wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat er 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.

### *Planologische procedure en onderzoeken*

Het geldende bestemmingsplan is Buitengebied Olst-Wijhe. De toevoeging van een woning past niet binnen deze regels. Om medewerking te verlenen moet de procedure voor een herziening van het bestemmingsplan worden gevoerd, aangezien er geen aanduiding is opgenomen voor karakteristieke bebouwing.

### *Goede ruimtelijke ordening*

Voor de bestemmingsplanherziening is aangetoond worden dat er 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. De omgevings- en milieuaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

### *Ingekomen zienswijze*

Er is een zienswijze ingediend namens het zuidelijk gelegen bedrijf, Sierteelt Veldkamp. De zienswijze bevat de volgende punten:

- Het bedrijf heeft geen bezwaren tegen de ontwikkeling, maar wil voorkomen dat het bedrijf in de toekomst beperkt wordt in de bedrijfsvoering. Zij verzoeken om in het bestemmingsplan te borgen dat de nieuwe woning ter plaatse van de voormalige boerderij komt en de woonfunctie niet in de toekomst aan de zuidzijde van de kavel gerealiseerd kan worden. Daarmee wordt voorkomen dat er een nieuwe woning dichterbij het bestaande bedrijf komt.

*In de algemene regels is opgenomen dat bij herbouw van woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen. Door deze bepaling op te nemen in de specifieke woonbestemming wordt expliciet duidelijk gemaakt dat erin beginsel geen woning dichterbij de bedrijfslocatie gerealiseerd kan worden. De bestaande woningen worden hierdoor niet benadeeld aangezien voor die woningen dezelfde bepaling al geldt op basis van de algemene regels.*

- In het bestemmingsplan is nu opgenomen dat een woning een maximaal volume van 750 m<sup>3</sup> mag hebben. Er zou geborgd moeten worden dat alleen binnen het huidige karakteristieke volume gewoond mag worden om behoud te versterken.

*Hiervoor is geen aanleiding. Uitgangspunt van de initiatiefnemers is verbouw van het huidige karakteristieke gebouw. Daarmee is het behoud verzekerd. Net als bij het huidige bestemmingsplan Buitengebied is opgenomen dat, mocht er nieuwe bebouwing worden opgericht ter plaatse van de aanduiding karakteristiek, het college bevoegd is om nadere eisen te stellen*

voor zowel de situering en/of de lengte-breedteverhouding van nieuw te bouwen bebouwing en de nokrichting van de kappen van gebouwen. Daarmee wordt verzekerd dat het karakteristieke volume behouden kan blijven. Deze regeling bestaat al langer en biedt voldoende zekerheid voor behoud.

- Daarnaast wordt in de regels verwezen naar het opgestelde inrichtingsplan. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 1 bij de regels. Bijlage 1 bij de regels bevat echter de lijst van bedrijfsactiviteiten. Het inrichtingsplan is opgenomen als bijlage 2 bij de regels.

*Bij het koppelen van de digitale bestanden is inderdaad een onjuist bestand gekoppeld. Bij vaststelling wordt dit hersteld.*

#### Ambtshalve wijziging

##### 1. Vergroten bouwaanduiding bijgebouwen

In het bestemmingsplan is een bouwaanduiding opgenomen, om aan te geven waar de bijgebouwen gerealiseerd moeten worden. Door de initiatiefnemer is verzocht om de aangegeven zone enigszins te vergroten. Men wil zoveel mogelijk bestaande bomen behouden en het kan zijn dat de bijgebouwen iets verschoven moeten worden om schade aan het wortelpakket te voorkomen.

Hiertegen bestaan geen landschappelijke bezwaren. Het behoud van bestaande volwassen beplanting heeft de voorkeur. De vergroting van de bouwaanduiding heeft geen gevolgen voor het aantal vierkante meters aan bijgebouwen. Dat is gemaximaliseerd in de regels. De grenzen van de worden aan alle zijden met 1,0 meter vergroot, zodat de mogelijkheid bestaat om nog enigszins te schuiven.

##### 2. Wijziging van verwijzingen in algemene regels

In de algemene regels zijn regels overgenomen die verwijzen naar de mogelijkheden voor karakteristieke gebouwen zoals die zijn opgenomen in de bijlagen bij het oorspronkelijke bestemmingsplan Buitengebied. Omdat deze karakteristieke veldschuur niet is meegenomen bij die inventarisatie heeft het verwijzen naar die bijlagen geen toegevoegde waarde. De verwijzingen onder artikel 10.1 onder b en artikel 10.2 onder b worden geschrapt. Er wordt dan uitsluitend verwezen naar gebouwen die zijn aangeduid als 'karakteristiek'. De verwijzing naar de bijlagen komt dan te vervallen.

#### **DRAAGVLAK**

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, namelijk van 13 april 2023 januari tot en met 24 mei 2023. Er is in deze periode één zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Deze is hierboven samengevat en beoordeeld. Door expliciet vast te leggen dat bebouwing uitsluitend op of binnen bestaande fundering mag plaatsvinden, wordt aan de zienswijze tegemoet te komen zonder dat de bestaande planologische rechten worden aangetast. Deze bepaling was ook al van kracht in het nu geldende bestemmingsplan Buitengebied.

#### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemers. 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 initiatiefnemers.

#### **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**

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Veldweg 4” gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe  
de secretaris



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

de burgemeester



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt

*Informatie in te winnen bij:*  
Mark Waardenburg  
*Telefoonnummer. 14 0570*

Onderwerp            Besluit tot vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Veldweg 4

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 oktober 2023;

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

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Veldweg 4” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023001090-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 17 augustus 2022, gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 9 oktober 2023.

De raad voornoemd,  
de griffier



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

de voorzitter



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt