

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

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. - agendapunt -  
Raadsvergadering, d.d. 25 maart 2024 agendapunt 9

*Portefeuillehouder* wethouder Marcel Blind  
*Zaaknummer* 7521-2024  
*Datum B&W-besluit* 5 maart 2024

### Onderwerp

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 9-9a

### BIJLAGEN:

- Bijlage 1 – Bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 9-9a (verbeelding)
- Bijlage 2 – Bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 9-9a (toelichting)
- Bijlage 3 – Bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 9-9a (bijlagen bij de toelichting)
- Bijlage 4 – Bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 9-9a (regels)
- Bijlage 5 – Bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 9-9a (bijlagen bij de regels)

## INLEIDING

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Raalterweg 9 - 9a te Wesepe. Ter plaatse zijn in de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing twee woningen gerealiseerd. Initiatiefnemer is voornemens hierbij een derde vrijstaande woning te realiseren ter plaatse van een voormalige slachterij. De realisatie van een tweede woning hierbinnen is vergund met een kruimelvergunning.

Met deze ontwikkeling wordt meegewerkt aan het verwijderen van bestaande bedrijfsbebouwing die in een zeer slechte staat was. Daarnaast was een deel van het gebouw voorzien van asbestbeplating. De betreffende bebouwing is inmiddels verwijderd. Het bestemmingsplan ziet toe in het samenvatten van zowel de bestaande planologische situatie als de benodigde kaders voor de realisatie van de nieuwe vrijstaande woning. Het college heeft eerder besloten om in principe medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan voor dit initiatief.

De bestaande woonboerderij behoudt zijn huidige afmeting. Voor de nieuwe woning geldt een nokhoogte van 9 meter, de breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 m bedragen. De regels voor deze nieuwe woning komen overeen met de al geldende regels voor vrijstaande woningen in het bestemmingsplan Wesepe.

### *Gevraagd besluit*

Het plan past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, wat betekent dat er een wijziging benodigd is. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. De raad daarom voorgesteld om het plan ongewijzigd vast te stellen.

## BEOOGD RESULTAAT

Een wijziging van het bestemmingsplan/omgevingsplan voor de locatie Raalterweg 9-9a in Wesepe, waarbij de gesplitste woning positief wordt bestemd en een nieuwe woonbestemming wordt opgenomen.

## KADER

Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe  
Bestemmingsplan Wesepe  
Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025  
Omgevingsvisie Overijssel

Omgevingsverordening Overijssel  
Nota Ruimtelijke Kwaliteit  
Wet ruimtelijke ordening<sup>1</sup>

## **ARGUMENTEN**

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

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan Wesepe – dat sinds 1 januari 2024 is overgegaan in het omgevingsplan voor de gemeente Olst-Wijhe - en kent de bestemming Wonen. Het initiatief voor de toevoeging van een woning past niet past niet binnen de huidige bestemming Wonen. Daarnaast is met de toepassing van de zogenaamde kruimelregeling medewerking verleend aan de toevoeging van een woning binnen de bestaande woning. Deze toegevoegde woning is nog niet planologisch vastgelegd.

Medewerking kan verleend worden door het bestemmingsplan/omgevingsplan te wijzigen. Het ontwerp-bestemmingsplan is voor 1 januari 2024 ter inzage gelegd. Op basis van het overgangsrecht bij de Invoeringswet van de Omgevingswet wordt in dergelijke gevallen de procedure op basis van het recht onder de Wet ruimtelijke ordening afgerond.

### 1.3 De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar

Het erf krijgt over het algemeen een kwaliteitsimpuls door sloop van de bestaande bebouwing die in zeer slechte staat was. Daarnaast was er in het verleden asbestbeplating toegepast. Door medewerking te verlenen aan het initiatief kan deze bebouwing worden gesloopt waarbij de asbestbeplating verwijderd is.

### 1.4 Initiatief voldoet aan voorwaarden gesteld door college B&W

Het college van B&W heeft bij haar principebesluit van 10 maart 2020 besloten om medewerking te verlenen. De betreffende familie heeft vervolgens de plannen nader uitgewerkt. De ontwikkeling voldoet aan de randvoorwaarden van het principebesluit. De uitwerking van de plannen heeft langere tijd geduurd. Op 11 maart 2022 is de exploitatie-overeenkomst afgesloten. Op 28 juli 2023 hebben de initiatiefnemers de benodigde onderzoeken aangeleverd. Vervolgens is het bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht.

## **DRAAGVLAK**

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen in de periode van 7 december 2023 tot en met 17 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht.

## **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 en 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<sup>1</sup> 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.

---

<sup>1</sup> De wet ruimtelijke ordening is vanaf 1 januari 2024 overgegaan in de Omgevingswet. Omdat het ontwerp-bestemmingsplan nog onder de Wro ter inzage is gelegd is gebracht dient de procedure ook conform deze wet- en regelgeving doorlopen te worden.

**VOORSTEL**

1. Het bestemmingsplan “Wesepe, Raalterweg 9-9a” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP202305015-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 31 augustus 2023, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe  
de secretaris



Dries Zielhuis

de burgemeester



Sietske Poepjes

Onderwerp            Besluit tot vaststelling bestemmingsplan Wesepe, Raalterweg 9-9a  
De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 maart 2024;

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

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan “Wesepe, Raalterweg 9-9a” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP202305015-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 31 augustus 2023, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 25 maart 2024.

De raad voornoemd,  
de griffier



Jacqueline van Zwam

de voorzitter



Sietske Poepjes