

## Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Weseper Energie Molen

Het betreft hier een ontwikkeling (vestiging nieuwe woonwerklocatie) in het landelijk gebied die niet past binnen het reguliere beleid voor de groene ruimte en waarvoor het provinciale beleidskader Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing is. Uitgangspunt hiervan is dat de geboden ontwikkelruimte in balans moet zijn met de ruimtelijke en maatschappelijke/culturele meerwaarde van de ontwikkeling (de kwaliteitsimpuls).

De exploitant geeft met de uitvoering van onderstaande maatregelen invulling aan de te leveren basisinspanning op het perceel zelf en aan de vereiste extra kwaliteitsimpuls buiten het perceel.

1. De exploitant past het perceel landschappelijk passend in door realisatie van de perceelsinrichting en – aanplant conform het landschapsplan ‘Molen en schuur’ van januari 2014, tekeningnummer 2013078, zoals opgenomen in bijlage 1 van de anterieure overeenkomst en bijlage 1 van het bestemmingsplan). De exploitant legt op het perceel een kikkerpoel aan met daarbij een openbaar toegankelijk rust- en informatiepunt voorzien van een picknickbank en een digitaal informatiepunt met QRS-code systematiek met informatie over de molen en hij omzoomt het perceel met 203 m1 meidoornhagen met daarin 12 knotwilgen. De inrichting en aanplant zal door de exploitant duurzaam in stand worden gehouden.
2. De exploitant ontwerpt en realiseert bebouwing (molen en bijgebouw) van een bijzonder en hoog kwaliteitsniveau, passend binnen de kaders van het beeldkwaliteitsplan, zoals opgenomen in bijlage 3 van de anterieure overeenkomst en bijlage 8 van het bestemmingsplan. De gebouwen krijgen een gebiedseigen uitstraling en worden gebouwd naar analogie van een authentieke graanmolen.
3. Tussen de molenlocatie en de kern Wesepe ligt de voormalige boerderij Bokkelerweg 2 die door exploitant is aangekocht. De exploitant verplicht zich deze boerderij te renoveren en te verbouwen tot twee huurwoningen voor starters of senioren uit Wesepe. Qua energievoorziening sluit de exploitant deze woningen aan op de molen zodat deze volledig worden voorzien van windenergie. De exploitant herstelt de oorspronkelijk aanwezige laanbeplanting langs de toegangsweg tot dit perceel vanaf de Bokkelerweg binnen een termijn van twee jaar na de datum van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, door hier knotwilgen en (deels) eiken aan te planten en duurzaam in stand te houden.
4. Indien de exploitant niet (tijdig) voldoet aan de in lid 1 en lid 3 vermelde plant-, inrichtings- en instandhoudingsverplichtingen, zal exploitant na ingebrekestelling in verzuim zijn en een boete opgelegd krijgen van € 1.000,- (zegge duizend euro) per maand tot aan het moment van oplevering. Indien de exploitant na twee maanden na de ingebrekestelling nog steeds niet heeft voldaan aan de in lid 1 en lid 3 vermelde plant-, inrichtings- en instandhoudingsverplichtingen, worden deze van gemeentewege uitgevoerd voor rekening van de exploitant.
5. De exploitant kapt vijftien bomen aan de Bokkelerweg ten behoeve van de molenbiotoop waarmee de kenmerkende openheid van het beekdal van de Kleine Vloedgraven wordt versterkt. De exploitant compenseert de kap van deze bomen door financieel bij te dragen aan het van gemeentewege uit te voeren herstel van de laanbeplanting langs het gedeelte van de Raalterweg te Wesepe tussen het autobedrijf nabij de noordelijke rotonde en de kruising met de Scholtensweg / Eikenweg. De hoogte van het bedrag dat de gemeente zal doorberekenen aan de exploitant is afhankelijk van de daadwerkelijke kosten, doch zal niet hoger zijn dan € 10.000,-. Het herstel bestaat uit het uitvoeren van onderhoud aan de aanwezige bomen en de aanplant van nieuwe bomen. Het werk wordt in het plantseizoen eind 2014, begin 2015 uitgevoerd in opdracht van de gemeente Olst-Wijhe (zijnde de wegbeheerder).
6. De exploitant stort € 20.000,- in het Landschapsfonds van de gemeente Olst-Wijhe, welk bedrag door de gemeente zal worden aangewend voor de aanleg van nieuwe laanbeplanting langs de Raalterweg vanaf de kruising Scholtensweg / Eikenweg tot aan de gemeentegrens. Deze aanleg zal plaatsvinden tijdens de eerstvolgende gemeentelijke onderhouds-/reconstructiebeurt van dit wegdeel, dat vooralsnog gepland staat in 2020. De verwijdering van klinkers uit de strook tussen fietspad en rijbaan en versmalling van het wegprofiel komt dan ten laste de gemeente.
7. De exploitant verplicht zich om een actieve bijdrage te leveren aan de (cultuurhistorische) beleefbaarheid van het wandelroutenetwerk rondom Wesepe, onder andere door informatie over bezienswaardige/historische aandachtspunten langs de routes (waaronder de nieuwe molen) ‘zichtbaar’ te maken middels ontsluiting via QR-codes. De exploitant doet dit in samenspraak met de Werkgroep Wandel- en fietsroutes Wesepe en ter uitvoering van het onlangs opgestelde Dorpsontwikkelingsplan voor Wesepe.
8. De exploitant stelt de molen jaarlijks minimaal eenmaal, tijdens een evenement in Wesepe (bijvoorbeeld tijdens de jaarlijkse Survivalrun), open voor het publiek.

Met de uitvoering hiervan is de balans gevonden tussen de geboden ontwikkelruimte en de ruimtelijke en maatschappelijke/culturele meerwaarde ervan.

Ruimtelijke meerwaarde van de ontwikkeling:

1. De ontwikkeling zorgt voor versterking van de ruimtelijke samenhang van het gebied en legt indirect een verbinding tussen de kern en het lintdorp van Wesepe.
2. Door de molenbiotoop worden de kenmerkende openheid van het beekdal van de Kleine Vloedgraven (openheid) versterkt.

Maatschappelijk / culturele meerwaarde van de ontwikkeling:

1. Er wordt een verdwenen dorpsicoon in ere hersteld.
2. De ontwikkeling creëert werkgelegenheid (molenbedrijf en kleinschalige werkruimte voor innovatieve bedrijvigheid in het bijgebouw) voor vijf tot zes personen.
3. De ontwikkeling is innovatief op gebied van duurzame energieopwekking, en draagt dit ook actief uit.
4. Het is een vernieuwend concept en ontwerp.
5. Verdwenen of in slechte staat verkerende landschapselementen in de directe omgeving (toegangsweg Bokkelerweg 2 en herstel van de laanbeplanting langs het gedeelte van de Raalterweg te Wesepe tussen het autobedrijf nabij de noordelijke rotonde en de kruising met de Scholtensweg/Weth. M. van Doorninckweg) worden hersteld.
6. De afdracht van de exploitant aan het Gemeentelijk Landschapsfonds maakt het mogelijk om de Raalterweg (de voormalige doorgaande weg door de lintbebouwing van Wesepe) op termijn te 'vergroenen'.
7. De ontwikkeling draagt indirect bij aan de versterking van de beleefbaarheid het wandelroutenetwerk rondom Wesepe.

Mei 2014

Documentnr. 14.402166