

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	8 september 2014
Agendapunt	9
Voorstelnummer	2014/51
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
Portefeuillehouder	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	14.402984 *  *
Datum B&W-besluit	19 augustus 2014
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Bokkelerweg ongenummerd te Wesepe en het beeldkwaliteitsplan Weseper Energie Molen

INLEIDING

Per brief van 29 november 2013 heeft de heer H.R. Franken, wonende aan de Dominee E. Kreikenlaan 12 te Wesepe, ons verzocht een bestemmingsplan in procedure te brengen voor de realisatie van zijn plannen voor de bouw van een molen in het buitengebied aan de zuidkant van Wesepe. De heer Franken wil op een perceel agrarische grond tussen Bokkelerweg 2 en 4 een windmolen bouwen met het aanzicht van een authentieke korenmolen, naar voorbeeld van de in 1945 afgebrande molen van Wesepe. De nieuwe molen zal worden gebruikt voor duurzame energieopwekking. In de molen zal een bedrijfswoning worden gerealiseerd voor de huisvesting van 'de molenaar'. De heer Franken is voornemens om zelf de bedrijfsvoering van het energiebedrijf uit te oefenen en de molen te bewonen. Voor de opstelling van apparatuur voor het molenbedrijf, de opwekking van zonne-energie en de kantoorfunctie wordt een passend bijgebouw gerealiseerd naar analogie van een authentieke korenschuur.

De plannen zijn zowel qua gebruik als bebouwing strijdig met de geldende agrarische bestemming. Ook passen ze niet in het provinciale ruimtelijke beleid waarbinnen vestiging van nieuwe woonwerklocaties in de groene ruimte in principe niet is toegestaan. Dit is alleen mogelijk met toepassing van het provinciale beleidskader Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Uitgangspunt hiervan is dat de geboden ontwikkelruimte in balans moet zijn met de investering in de ruimtelijke kwaliteit, in dit geval niet alleen op het perceel zelf. De ontwikkelaar zal ook in de omgeving een aantal kwaliteitsimpulsen moeten realiseren ter compensatie van de geboden ontwikkelruimte. Wij zijn vanaf het moment dat de heer Franken in 2012 zich met zijn plannen tot ons wendde, met hem en de provincie in gesprek geweest om een planuitwerking te bewerkstelligen die enerzijds voldoende recht doet aan dit beleidskader en anderzijds aantrekkelijk genoeg blijft voor hem om mee door te gaan, ook in financiële zin. Het was voor alle partijen een zoektocht naar de juiste balans tussen maatschappelijk en individueel belang. Met als eindresultaat een beeldkwaliteitsplan en een landschapsplan dat garanties biedt voor kwaliteit op het perceel zelf en een overeengekomen pakket van maatregelen die zorgen voor een kwaliteitsimpuls in/rond Wesepe (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Weseper Energie Molen, bijlage 2 van de planregels). Als voorbeeld hiervan noemen wij het herstel en de nieuwe aanleg van laanbeplanting langs de Raalterweg in het lint van Wesepe.

BEOOGD RESULTAAT

Het bestemmingsplan maakt de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk. Het betreft een maatwerk bestemmingsplan, waardoor geen andere ontwikkelingen dan de beoogde mogelijk zijn. In het bestemmingsplan is de naleving van de aan de exploitatie verbonden verplichtingen van de ontwikkelaar publiekrechtelijk geborgd met het opnemen van voorwaardelijke verplichtingen.

Met de uitvoering van de overeengekomen kwaliteitsmaatregelen (bijlagen 1 en 2 van de planregels) krijgt deze ontwikkeling een ruimtelijke en maatschappelijk/culturele meerwaarde voor de lokale samenleving en draagt de ontwikkeling bij aan de kwaliteit (in de ruime zin van het woord) van het gebied.

Met de afgesloten anterieure overeenkomst worden de voorwaarden voor de realisatie, de planning ervan, het kostenverhaal en de afwenteling van planschade privaatrechtelijk geborgd en wordt de gemeente gevrijwaard van eventuele financiële consequenties.

Door een specifieke voorziening in het leven te roepen voor de door de ontwikkelaar te storten afdracht voor de aanleg van laanbeplanting langs de Raalterweg te Wesepe wordt bewerkstelligd, dat dit bedrag

hiervoor wordt 'geoordeeld' en hiervoor te zijner tijd, bij de eerstvolgende reconstructie van dit wegdeel (uitvoering gepland in 2020), daadwerkelijk beschikbaar is.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Omgevingsvisie en -verordening provincie Overijssel
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit 'De kunst van het verleiden' gemeente Olst-Wijhe
- Structuurvisie Olst-Wijhe
- Landschapsontwikkelingsplan gemeente Olst-Wijhe

DRAAGVLAK

In november 2012 heeft de aanvrager zijn plan voor de realisatie van de molen gepresenteerd aan Plaatselijk Belang Wesepe. In 2013 zijn er door 'Het Atelier Overijssel, werkplaats voor ruimtelijke kwaliteit' twee werkateliers gehouden voor de planuitwerking. Hieraan hebben onder andere architecten en landschapsdeskundigen van Het Oversticht en de provincie Overijssel meegewerkt. Dit heeft geresulteerd in een aantal schetsontwerpen en in uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan. In juni 2013 zijn de resultaten gepresenteerd aan Plaatselijk Belang Wesepe en de aanwonenden van het zoekgebied. In september 2013 heeft de initiatiefnemer zijn plannen gepresenteerd aan de gemeenteraad. Vanaf oktober 2013 communiceert de initiatiefnemer via de website www.wesepe.nl actief over dit plan met de inwoners van Wesepe. Geconcludeerd kan worden, dat er veel enthousiasme is voor dit plan.

Het plan is een aantal keren met de provincie Overijssel besproken in verband met de te nemen kwaliteitsimpulsmaatregelen. De provincie kan instemmen met het plan en de afgesproken kwaliteitsimpulsmaatregelen.

ZIENSWIJZEN

Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben van 5 juni t/m 16 juli 2014 ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel heeft de provincie Overijssel de opmerking geplaatst, dat in de plantoelichting een overstromingsrisicoparagraaf ontbreekt, terwijl dit gezien de ligging in een dijkkringsgebied wel verplicht is. Naar aanleiding hiervan stellen wij voor om hoofdstuk 4 van de plantoelichting alsnog aan te vullen met bijgevoegde overstromingsrisicoparagraaf.

Daarnaast is ambtshalve geconstateerd, dat in bijlage 2 van de planregels 'Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving Weseper Energiemolen' onder punt 5 en 6 per abuis een foutieve kruisingaanduiding is opgenomen. Met de kruising Scholtensweg/Weth. M. van Doorninckweg is bedoeld de kruising Scholtensweg/Eikenweg. Wij stellen voor dit bij de vaststelling te corrigeren.

DUURZAAMHEID

De molen en het bijgebouw kunnen voorzien in de opwekking van 80.000 kWh duurzame wind- en zonne-energie per jaar. De molen inclusief de bedrijfswoning en het bijgebouw met kantoorruimte zijn geheel zelfvoorzienend. Daarnaast worden de twee huurwoningen, die de ontwikkelaar realiseert in de naastgelegen voormalige boerderij Bokkelerweg 2 voorzien van met de molen opgewekte duurzame energie. De ontwikkelaar zoekt nog naar mogelijkheden voor lokale afzet van het restant van de productiecapaciteit en naar verbeterde opslagtechniek voor de opgewekte stroom.

Met de website en de aanleg van een picknickplaats/rustpunt met digitaal informatiepaneel bij de molen wordt bijgedragen aan bewustwording en kennisoverdracht over innovatieve vormen van duurzame energieopwekking en -voorziening.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het betreft een particulier initiatief, waarmee geen gemeentelijke investeringen zijn gemoeid. Op basis van afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening moet voor de uitwerking van ruimtelijke plannen worden overgegaan tot kostenverhaal via een exploitatieplan, tenzij het verhaal van de kosten anderszins verzekerd is. Dit laatste is met het afsluiten van een anterieure overeenkomst geregeld. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de investeringen in ruimtelijke kwaliteit en de verschuldigde kosten voor de planologische procedure en is geregeld dat eventuele planschade voor rekening van de ontwikkelaar komt. Het is daarom niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Om te voldoen aan de kwaliteitsinspanningen op grond van het KGO-beleid, zal de ontwikkelaar via een afdracht aan de gemeente van € 20.000,- 'vergroeningsmaatregelen' aan de Raalterweg in het lint van Wesepe (aanplant van laanbeplanting) mogelijk maken. De uitvoering hiervan wordt gecombineerd met de

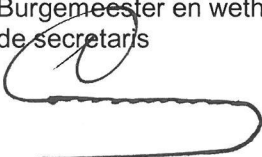
eerstvolgende planmatige reconstructie van dit wegdeel, vooralsnog geraamd in 2020, omdat hiervoor het wegprofiel versmald moet worden en de klinkerbestrating tussen fietsstroken en rijbanen (deels) verwijderd moet worden. De meerkosten van de aanplant van de bomen kan dan gedekt worden uit genoemde afdracht van ontwikkelaar. In het licht van de gemaakte afspraken met de ontwikkelaar is het belangrijk, dat dit bedrag specifiek voor dit bestedingsdoel wordt 'geormerkt' en gereserveerd. Daarom stellen wij u voor hiervoor een specifieke voorziening in te stellen.

VOORSTEL

Wij stellen u voor om te besluiten

1. het bestemmingsplan Bokkelerweg ongenummerd te Wesepe vast te stellen met:
 - a. bijgevoegde aanvulling op hoofdstuk 4 van de plantoelichting (overstromingsrisicoparagraaf), en
 - b. het corrigeren van de genoemde kruisingaanduiding onder punt 5 en 6 van bijlage 2 van de planregels van 'Scholtensweg/Weth. M. van Doorninckweg' naar 'Scholtensweg/Eikenweg',en
2. voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, en
3. het beeldkwaliteitsplan Weseper Energie Molen vast te stellen als welstandskader voor de toetsing van bouwplannen in het plangebied, en
4. een voorziening 'Aanleg laanbeplanting Raalterweg Wesepe' in te stellen voor de afdracht door de ontwikkelaar ad. € 20.000,- voor 'vergroening' van de Raalterweg in het lint van Wesepe.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris de burgemeester


A. (Arie) Oeseburg


A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:
Roelien Dekker
Doorkiesnummer: 0570-568026

Bijlage bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Bokkelerweg ongenummerd te Wesepe en het beeldkwaliteitsplan Weseper Energie Molen, raadsvergadering 8 september 2014, voorstelnr. 2014/51.

Voorgestelde toevoeging aan hoofdstuk 4 van de plantoelichting van het bestemmingsplan Bokkelerweg ongenummerd te Wesepe:

4.10 Overstromingsrisico

Het plangebied ligt binnen de dijkkring 53: Salland. Dit is een wettelijk vastgelegd dijkkringgebied, waarbinnen alleen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk zijn indien in het bestemmingsplan voorwaarden worden opgenomen om de veiligheid ook op lange termijn voldoende te waarborgen. Door klimaatveranderingen moeten meer rekening worden gehouden met de gevolgen van een overstroming. Inzet is het voorkomen van slachtoffers (rampenbeheersing) en van economische schade (gevolgebepijking). Deze overstromingsrisicoparaagraaf geeft inzicht in de risico's bij overstroming en de maatregelen en voorzieningen die worden getroffen om deze risico's te voorkomen dan wel te beperken.

De dijkkring betreft een gebied met een risico op overstroming (minder snel en ondiep onderlopende gebieden) en heeft volgens de Waterwet een gemiddeld overschrijdingskans van 1/1250 per jaar. De primaire keringen worden op veiligheid beoordeeld door de beheerders. De Europese richtlijn overstromingsrisico's (2007) verplicht tot het inzetten van drie instrumenten voor een betere bescherming tegen overstromingen: een voorlopige risicobeoordeling (gereed in 2011), kaarten (gereed 2014) en risicobeheersplannen (in werking per 22 december 2015). De richtlijn geldt voor de binnendijkse (dijkkringen) en buitendijkse gebieden van de IJssel.

De molenlocatie ligt in het weteningenlandschap dat in zijn algemeenheid gekenmerkt wordt door een open en nat karakter en de lagere ligging, gelegen tussen hogere dekzandruggen. De molen en het bijgebouw worden gebouwd op een bestaande verhoging in dit landschap aan de rand van het beekdal en accentueren de overgang van hoog naar laag en van besloten naar open. De molen wordt hierbij op een (nieuw aan te leggen) belt gezet van 3,50m hoog. Mede hierdoor is het overstromingsrisico zeer gering. Daarnaast worden de komende jaren in het kader van het rijksprogramma Ruimte voor de Rivier diverse maatregelen uitgevoerd die in zijn algemeenheid bij hoogwater een waterstand dalend effect hebben.

Nr.	2014/51
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Bokkelerweg ongenummerd te Wesepe en het beeldkwaliteitsplan Weseper Energie Molen

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.19 augustus 2014, nr. 2014/51;

gelet op artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. het bestemmingsplan Bokkelerweg ongenummerd te Wesepe vast te stellen met:
 - a. bijgevoegde aanvulling op hoofdstuk 4 van de plantoelichting (overstromingsrisicoparagraaf), en
 - b. het corrigeren van de genoemde kruisingaanduiding onder punt 5 en 6 van bijlage 2 van de planregels van 'Scholtensweg/Weth. M. van Doorninckweg' naar 'Scholtensweg/Eikenweg',en
2. voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, en
3. het beeldkwaliteitsplan Weseper Energie Molen vast te stellen als welstandskader voor de toetsing van bouwplannen in het plangebied, en
4. een voorziening 'Aanleg laanbeplanting Raalterweg Wesepe' in te stellen voor de afdracht door de ontwikkelaar ad. € 20.000,- voor 'vergroening' van de Raalterweg in het lint van Wesepe.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 8 september 2014.

De raad voornoemd,
de griffier

B.A. (Bart) Duursema

de burgemeester

A.G.J. (Ton) Strien