

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

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. 9 maart 2020 agendapunt 5  
Raadsvergadering, d.d. 9 maart 2020 agendapunt 8

*Portefeuillehouder wethouder* wethouder H.G. Engberink  
Zaaknummer 1760-2020  
Datum B&W-besluit 28 januari 2020

Onderwerp  
Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan  
Buitengebied, Marsweg 3-5

### BIJLAGEN:

- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Marsweg 3-5 - Toelichting en regels: (Zaak: 10130-2018)  
<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/214957>
- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Marsweg 3-5 - Verbeelding: (Zaak: 10130-2018)  
<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/214958>

### INLEIDING

Bij de bestemmingsplanherziening van het buitengebied in 2012 is per abuis voor het perceel Marsweg 3-5 in Wesepe opgenomen dat hier slechts één woning is toegestaan, terwijl er zich al jaren (legaal) twee woningen bevinden. Het betreft een omissie van de kant van de gemeente. Er had een aanduiding op de plankaart moeten worden opgenomen dat ter plaatse twee wooneenheden zijn toegestaan.

U wordt voorgesteld deze omissie door middel van een bestemmingsplanwijziging te herstellen. Om dit te herstellen zal de aanduiding: "maatvoering: maximum aantal woonheden: 2" weer op het perceel wordt gelegd, zodat de feitelijk situatie weer in overeenstemming is met de juridische situatie.

De initiatiefnemer heeft ook te kennen gegeven dat de agrarische bedrijfsvoering volledig is gestaakt, waardoor er feitelijk enkel nog wordt gewoond op het perceel Marsweg 3-5. De initiatiefnemer heeft ons college dan ook verzocht medewerking te verlenen aan het herzien van de bestemming van de 'agrarische bestemming' naar de 'woonbestemming'. Op 2 april 2019 heeft ons college besloten in principe medewerking te willen aan dit plan. Dit bestemmingsplan is daar een uitwerking van. Naast het herstellen van de omissie en wijzigen van de bestemming zal er verder niets gebeuren op het perceel. Er zal niets extra's worden gebouwd en er zal ook niets worden gesloopt. Het perceel zal daarnaast landschappelijk worden ingepast.

### BEOOGD RESULTAAT

Het herstellen van een omissie met betrekking tot het toegestane aantal wooneenheden op het perceel Marsweg 3-5 in Wesepe. Daarnaast het feitelijke gebruik in overeenstemming te brengen met het juridische gebruik door het wijzigen van de 'agrarische bestemming' naar de 'woonbestemming'.

### KADER

Bestemmingsplan "Buitengebied Olst-Wijhe"  
Wet ruimtelijke ordening (Wro).

### ARGUMENTEN

#### 1.1 Regeling "Vervolfuncties"

Het perceel Marsweg 3-5 te Wesepe is een perceel in het buitengebied met de 'agrarische bestemming'. Normaal gesproken wordt medewerking verleend aan de omvorming van de 'agrarische' bestemming naar de 'woonbestemming', waarbij niets wordt gebouwd of gesloopt, middels de wijzigingsbevoegdheid 3.8.5 'vervolgfuncties' uit het bestemmingsplan Olst-Wijhe. Dit is een relatief eenvoudige wijze om het feitelijke gebruik (wonen) van een perceel in het buitengebied planologisch juridisch te regelen. Echter, van deze wijzigingsbevoegdheid kon in voorliggend plan geen gebruik worden gemaakt aangezien er 'fictief' ook een wooneenheid wordt toegevoegd. Hierdoor wordt er niet voldaan aan de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid\*, waardoor geen medewerking kan worden verleend aan het omvormen van de agrarische bestemming naar wonen o.b.v. de wijzigingsbevoegdheid. Het is gebleken dat er verder geen

belemmeringen zijn om geen medewerking te verlenen aan voorliggend verzoek. Middels een reguliere bestemmingsplanherziening kan de bestemming alsnog worden omgevormd. Het grote verschil ten opzichte van de wijzigingsplanprocedure is de doorlooptijd. De doorlooptijd van de wijzigingsprocedure is een aantal weken/maanden korter, aangezien dit plan niet in uw vergadering hoeft te worden behandeld voor de vaststelling, terwijl dit wel het geval is bij een reguliere bestemmingsplanprocedure.

#### *1.2. Creëren van goed woon- en leefklimaat noodzakelijk voor herziening bestemmingsplan*

Om medewerking te kunnen verlenen aan de bestemmingsplanherziening moet worden aangetoond dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit kan worden gedaan door middel van onderzoeken naar de milieuaspecten. Voor voorliggend plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. De Omgevingsdienst IJsselland heeft een advies uitgebracht op dit onderzoek. Uit conclusie van het bodemonderzoek en het advies van de Omgevingsdienst blijkt dat de grond geschikt is voor het toekomstige gebruik, te weten wonen. Er zijn dan ook geen belemmeringen om de bestemming te wijzigen naar 'wonen'.

\* één van de voorwaarden is dat er geen wooneenheid mag worden toegevoegd.

#### **DRAAGVLAK**

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Marsweg 3-5 heeft vanaf 14 november 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. Er is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Olst-Wijhe en de initiatiefnemer, waarin ook een paragraaf voor planschade is opgenomen. De gemeente Olst-Wijhe is verantwoordelijk voor eventuele planschade voor het perceel aan Marsweg 3-5, voor zover het de omissie betreft met betrekking tot het toegestane aantal wooneenheden. Voor zover het de wijziging van de 'agrarische bestemming' naar de 'woonbestemming' betreft ligt het risico bij de initiatiefnemer. In de overeenkomst is ook het kostenverhaal vastgelegd.

#### **AANPAK/UITVOERING**

Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van de vaststelling.

#### **VOORSTEL**

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Marsweg 3-5" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2019001053-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 2 september 2019, vast te stellen;
2. Geen exploitatie overeenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe  
de secretaris



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

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

*Informatie in te winnen bij:*  
Michel Knol  
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp            Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Marsweg 3-5

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 januari 2020;

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

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Marsweg 3-5" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2019001053-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 2 september 2019, vast te stellen;
2. Geen exploitatie overeenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

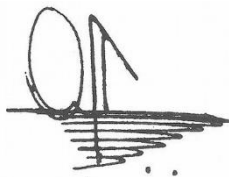
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 9 maart 2020.

De raad voornoemd,  
de griffier



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

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien