

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

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. 7 september 2020 agendapunt 6  
Raadsvergadering, d.d. 5 oktober 2020 agendapunt 9

Portefeuillehouder wethouder wethouder H.G. Engberink  
Zaaknummer 30218-2020  
Datum B&W-besluit 18 augustus 2020

Onderwerp  
Voorstel tot vaststellen bestemmingsplan Wesepe, Bonekampweg 7-9

### BIJLAGEN:

- [Ontwerp bestemmingsplan Wesepe, Bonekampweg 7-9 \(toelichting en regels\)](#)  
– Zaak: 31148-2019
- [Ontwerp bestemmingsplan Wesepe, Bonekampweg 7-9 \(verbeelding\)](#) – Zaak:  
31148-2019
- [Erfinrichtingsplan Wesepe, Bonekampweg 7-9](#) – Zaak: 31148-2019

### INLEIDING

Op 29 juli 2019 heeft de initiatiefnemer ons college verzocht medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel aan de Bonekampweg 7-9 te Wesepe. De ontwikkeling betreft het planologisch regelen van twee woningen op de percelen. De situatie aan de Bonekampweg 7-9 te Wesepe lijkt op een splitsing. Gezien het feit dat er twee huisnummers op het perceel aanwezig zijn, heeft een ambtenaar in het voortraject aangegeven dat er sprake is van twee wooneenheden. Huisnummers zijn echter geen grond voor planologische rechten. Voor planologische ruimte moet gekeken worden naar het bestemmingsplan. Volgens het vigerende bestemmingsplan Wesepe is er één woning toegestaan. Het tweede huisnummer is destijds ontstaan op basis van inwoning. Inwoning vindt altijd plaats binnen de woning. Door deze uitlating van een ambtenaar zijn bij de initiatiefnemers vergaande verwachtingen gewekt. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 29 mei 2019 een uitspraak gedaan over het vertrouwensbeginsel, ECLI:NL:RVS:2019:1694. De Afdeling oordeelt dat bestuurders en ambtenaren de overheid binden met hun uitlatingen en gedragingen. Wij hebben daarom besloten medewerking te verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer, waarbij nadrukkelijke voorwaarden zijn gesteld om de ruimtelijke kwaliteitswinst te borgen. Zo wordt alle landschapontsierende bebouwing gesloopt. Daarnaast worden de erven landschappelijk ingepast conform een erfinrichtingsplan. Wij stellen u voor om het bestemmingsplan vast te stellen.

Op 27 augustus 2019 heeft ons college besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan het planologisch regelen van twee woningen op het perceel aan de Bonekampweg 7-9 te Wesepe onder de volgende voorwaarden:
  - a. Alle illegaal opgerichte bebouwing op het perceel wordt gesloopt;
  - b. De erven worden landschappelijk ingepast conform een door de gemeente goedgekeurd erfinrichtingsplan.
  - c. Uit onderzoeken blijkt dat er geen milieutechnische bezwaren zijn;
  - d. Er wordt QuickScan ecologie gedaan in het kader van het PAS.
2. Een bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

### BEOOGD RESULTAAT

De herontwikkeling van het perceel aan de Bonekampweg 7-9 te Wesepe.

### KADER

Wet ruimtelijke ordening  
Bestemmingsplan Wesepe

Woonvisie 2016-2020

## **ARGUMENTEN**

### *Ambtelijke toezegging*

Op 29 juli 2019 hebben de initiatiefnemers een principeverzoek ingediend voor het planologisch regelen van twee woningen op het perceel aan de Bonekampweg 7-9 te Wesepe. Eind 2018 hebben de initiatiefnemers al eens geïnformeerd bij de gemeente naar de mogelijkheden.

De situatie aan de Bonekampweg 7-9 te Wesepe lijkt op een splitsing. Gezien het feit dat er twee huisnummers op het perceel aanwezig zijn, heeft een ambtenaar in het voortraject per mail aangegeven dat er sprake is van twee wooneenheden. De initiatiefnemers zijn vervolgens de aanvraag omgevingsvergunning gaan voorbereiden, omdat hun plannen binnen het bestemmingsplan zouden passen. Huisnummers zijn echter geen grond voor planologische rechten. Voor planologische ruimte moet gekeken worden naar het bestemmingsplan. Volgens het vigerende bestemmingsplan Wesepe is er één woning toegestaan. Het tweede huisnummer is destijds ontstaan op basis van inwoning. Inwoning vindt altijd plaats binnen de woning.

Door deze schriftelijke bevestiging van de ambtenaar zijn bij de initiatiefnemers vergaande verwachtingen gewekt. De initiatiefnemers hebben hun plannen (laten) uitwerken en vervolgens ingediend bij de gemeente. Bij de plantoetsing is echter geconstateerd dat de plannen niet binnen het bestemmingsplan passen. Daarop volgde een gesprek met initiatiefnemers, een plantoetser en een medewerker ruimtelijke ordening van de gemeente. De initiatiefnemer toonde toen de e-mail van d.d. 5 december 2018, waarin werd aangegeven dat er sprake is twee wooneenheden. Uit deze mail bleek dat de behandelend ambtenaar het grondig heeft uitgezocht (het archief, bestemmingsplan en kadaster werden geraadpleegd) en het nog heeft gecheckt bij een collega. Het betreft dus niet zomaar een “slip of the tongue”.

Niet veel eerder (d.d. 29 mei 2019) deed de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak over het vertrouwensbeginsel, ECLI:NL:RVS:2019:1694. De Afdeling oordeelt dat bestuurders en ambtenaren de overheid binden met hun uitingen en gedragingen. Er is altijd sprake van het vertrouwensbeginsel, mits de burger er vanuit zou mogen gaan dat de ambtenaar waarmee hij of zij praat weet waar die het over heeft. Aangezien de e-mail laat zien dat de ambtenaar de vraag zorgvuldig lijkt te hebben onderzocht en beantwoord, heeft het college van B&W besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek van initiatiefnemer. Niet meewerken zou in strijd zijn met het vertrouwensbeginsel. Wij hebben hierbij wel nadrukkelijke voorwaarden gesteld om de ruimtelijke kwaliteitswinst te borgen.

### *Ruimtelijke kwaliteitswinst*

De ontwikkeling betreft het planologisch regelen van twee woningen op de percelen. Het perceel lijkt te liggen in het buitengebied van Wesepe. Het perceel ligt echter niet in het bestemmingplan Buitengebied, maar in het bestemmingsplan Wesepe en wordt daarom gezien als kern Wesepe. In kernen is het enkel wenselijk om mee te werken aan dergelijke initiatieven als er sprake is van een volkshuisvestelijke noodzaak of wanneer ruimtelijk kwaliteitswinst wordt behaald.

In onderhavig geval wordt ingezet op versterking van de ruimtelijke kwaliteit op het betreffende perceel. Het geheel maakt op dit moment een verrommelde indruk. Mede omdat de aanwezige gebouwen aan onderhoud toe zijn en er sprake is van allerlei buitenopslag. Voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit moet alle landschapontsierende bebouwing worden gesloopt, dient het erf opgeruimd en landschappelijk ingepast te worden conform een erfinrichtingsplan. Het erfinrichtingsplan is als bijlage toegevoegd. Om de ruimtelijke kwaliteitswinst juridisch te borgen, wordt het erfinrichtingsplan als voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan opgenomen.

### *Bestemmingsplan*

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. Er is immers maar één woning binnen het bouwvlak toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. De bestemming- en bouwregels worden gewijzigd. De landschappelijke inpassing is met voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan vastgelegd.

### *Omgevings- en milieuaspecten*

Voor de bestemmingsplanherziening zijn de omgevings- en milieuaspecten onderzocht. De aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven worden tevens niet onevenredig beperkt.

#### **DRAAGVLAK**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 juni 2020 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder 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. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. 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 initiatiefnemer.

#### **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

Wij stellen u voor:

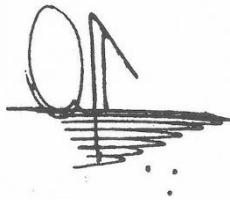
1. Het bestemmingsplan "Wesepe, Bonekampweg 7-9" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020005011-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 26 mei 2020, vast te stellen;
2. Geen exploitatie overeenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior 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:*  
Britt Oostveen  
*Telefoonnummer: 14 0570*

Onderwerp            Besluit tot vaststellen bestemmingsplan Wesepe, Bonekampweg 7-9

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 augustus 2020;

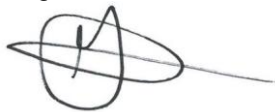
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan “Wesepe, Bonekampweg 7-9” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020005011-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 26 mei 2020, vast te stellen;
2. Geen exploitatie overeenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

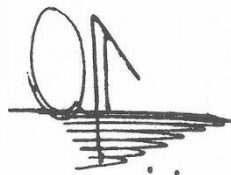
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 5 oktober 2020.

De raad voornoemd,  
de griffier



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

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien