

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 10884-2025

Medewerker	:	Matthijs Bloem
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	18 maart 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Situatie- en inrichtingstekening terrein Energiemolen Wesepe</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Portefeuillehouder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Voorstel over principebesluit voor het realiseren van zes plattelandskamers en 4 bedrijfsunits aan de Bokkelerweg ongenummerd (ten noorden van 4) in Wesepe</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe -en onder voorwaarden- medewerking te verlenen aan het verzoek om zes plattelandskamers en 4 bedrijfsunits te realiseren aan de Bokkelerweg ongenummerd (ten noorden van 4) in Wesepe;
2. De formele aanvraag voor het realiseren van dit plan verder in procedure te laten brengen mits wordt aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie;
 - Onderdeel hiervan is dat een overeenkomst in het kader van nadeelcompensatie wordt ondertekend door de initiatiefnemer;

SAMENVATTING

Voor het perceel van de Energiemolen aan de Bokkelerweg (ten noorden van 4) in Wesepe is een verzoek ingediend voor het realiseren van zes plattelandskamers en 4 bedrijfsunits. Deze worden verdeeld over de molen en een bestaand bijgebouw. Deze extra activiteiten zijn nodig om de energiemolen financieel rendabel te houden. Het plan past niet binnen de daar geldende functie 'Bedrijf'. Hierdoor moet worden afgeweken van het Omgevingsplan.

AANLEIDING

In 2019 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een energiemolen aan de Bokkelerweg (ten noorden van 4) in Wesepe. De bouw van de molen is nog bezig maar bijna gereed. De initiatiefnemer is nu op zoek naar geldstromen om de molen in bedrijf te houden.

Hiervoor heeft de initiatiefnemer een conceptverzoek ingediend voor het gedeeltelijk gebruiken van de molen voor het verhuren van vier kantoorunits en het gebruiken van een bestaand bijgebouw voor zes plattelandskamers. Daarnaast ligt er voor het bestaande bijgebouw een legalisatieopgave. Dit bijgebouw is in afwijking van de omgevingsvergunning buiten het bouwvlak op dit perceel gebouwd.

BEOOGD RESULTAAT

Het plan beoogt het legaliseren van de bouwlocatie van het bestaande bijgebouw. Daarnaast moeten er in het bijgebouw zes plattelandskamers worden gerealiseerd. Op de begane grond van de energiemolen worden vier kantoorunits gerealiseerd. Deze plattelandskamers en kantoorunits worden verhuurd om zo een geldstroom voor de molen te realiseren.

Met een akkoord op dit voorstel willen wij een verzoek tot aanvullende gegevens naar de initiatiefnemer sturen en, te zijner tijd, de aanvraag verder in procedure brengen. Voordat de aanvraag in procedure gebracht wordt, moeten alle aanvullende gegevens akkoord zijn bevonden door de gemeente, dan wel vakspecialisten bij de Omgevingsdienst.

KADER

Omgevingswet

Algemene wet bestuursrecht

Beleidsvisie Recreatie, Toerisme en Cultuur Olst-Wijhe

Structuurvisie Olst-Wijhe

ARGUMENTEN VOOR

1.1 Het plan past niet binnen de daar geldende functie van in het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege

Op deze locatie geldt als onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe". De geldende functie is de functie 'Bedrijf-Energiemolen'. Het plan past niet binnen deze functie omdat het gebruiken van het bijgebouw voor plattelandskamers in strijd is met de functieomschrijving.

1.2 Het plan draagt bij aan recreatieve voorzieningen in de omgeving van Wesepe

Het plan betreft (onder andere) het realiseren van zes plattelandskamers in het bestaande bijgebouw. Op deze manier wordt toegevoegd aan de gebruiksmogelijkheden voor verblijfsrecreatie in de omgeving van Wesepe.

2.1 Een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mag alleen worden vergund als sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan een locatie;

Om een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te mogen verlenen, moet worden aangetoond dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betrokken locatie. Deze onderbouwing zal door de initiatiefnemer moeten worden aangeleverd.

2.2 Een overeenkomst in het kader van nadeelcompensatie is nodig om kostenverhaal te verzekeren;

De initiatiefnemer wordt gevraagd een overeenkomst te tekenen die ziet op het zekerstellen van eventuele tegemoetkomingen in nadeelcompensatie. Deze overeenkomst is nodig om kostenverhaal te verzekeren.

ARGUMENT TEGEN

N.V.T.

RISICO'S

N.V.T.

FINANCIËN

De kosten voor dit conceptverzoek worden gedekt door het heffen van leges. De kosten voor de formele procedure zullen ook worden gedekt door het heffen van leges.

DUURZAAMHEID

De energiemolen zorgt voor de eigen energiebehoefte op het perceel. Het plan draagt daarmee bij aan ambities om energieopwekking te verduurzamen.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer zal de directe omgeving moeten meenemen in zijn plannen. Hiervoor wordt een participatieverslag aangeleverd.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer zal bij akkoord per brief worden geïnformeerd over uw besluit.

PLANNING EN UITVOERING

Nadat de initiatiefnemer op de hoogte is gesteld van uw besluit zullen enkele onderzoeken worden uitgevoerd en aanvullende gegevens worden verzameld. Deze worden vervolgens beoordeeld door de gemeente of de omgevingsdienst. Zodra alle stukken akkoord zijn bevonden en een overeenkomst nadeelcompensatie is getekend, zal de initiatiefnemer worden gevraagd een aanvraag omgevingsvergunning te doen.