

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 22621-2022

Medewerker	:	Tom van der Liende
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	5 mei 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 (Zaaknr: 17560-2020)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp BP Plankaart Eikelhofweg 31 Bouwhuispad 1 (Zaaknr: 17560-2020)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp BP Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 Regels (Zaaknr: 17560-2020)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp BP Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 Toelichting (Zaaknr: 17560-2020)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp BP Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 Bijlagen bij de regels (Zaaknr: 17560-2020)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp BP Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 Bijlagen bij de toelichting (Zaaknr: 17560-2020)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel-besluit vaststellen BP Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 (Zaaknr: 22621-2022)</p> <p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Portefeuillehouder</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p> <p>ONDERWERP</p> <p>Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. De gemeenteraad voor te stellen om:
 - a. De Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 8 d.d. 5 mei 2022 vast te stellen;
 - b. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021001077-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 15 december 2021 vast te stellen;
 - c. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is;
2. Het raadsvoorstel naar aanleiding van de brief van één van de indieners van de zienswijzen, ontvangen voorafgaand aan de oordeelsvormende raad van 4 juli 2022, aan te vullen.

SAMENVATTING

Op 10 maart 2021 hebben initiatiefnemers een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van de percelen Eikelhofweg 31 en Bouwhuispad 1 te Olst. De initiatiefnemers zijn voornemens om aan de Eikelhofweg 31 ca. 1568 vierkante meter landschapsontsierende bebouwing te slopen en daar één woning terug te bouwen. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast. Aan het Bouwhuispad 1 willen de initiatiefnemers een woning realiseren in de bestaande rijhal. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast. Het ontwerpbestemmingsplan heeft inmiddels ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. Het college van B&W heeft de raad voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Voorafgaand aan de oordeelsvormende raad op 4 juli 2022 heeft één van de indieners van de zienswijzen een brief ingestuurd waarin wordt ingegaan op de nota van zienswijzen. In feite is er schriftelijk ingesproken. Op 4 juli 2022 is het raadsvoorstel door de gemeenteraad aangehouden. In het aangevulde raadsvoorstel gaat het college in op de ontvangen brief.

INLEIDING

De initiatiefnemers hebben de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de percelen aan de Eikelhofweg 31 en het Bouwhuispad 1. De initiatiefnemers zijn voornemens om aan de Eikelhofweg 31 ca. 1568 vierkante meter landschapsontsierende bebouwing te slopen en daar één woning terug te bouwen. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast. Aan het Bouwhuispad 1 willen de initiatiefnemers een woning realiseren in de bestaande rijhal. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast. Op 10 augustus 2021 heeft u een positief besluit genomen over deze ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart 2022 tot en met 27 april 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

BEOOGD RESULTAAT

Te komen tot de herontwikkeling van de percelen aan de Eikelhofweg 31 en het Bouwhuispad 1.

KADER

- Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
- Wet ruimtelijke ordening
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

ARGUMENTEN

Plan

Eikelhofweg 31

Aan de Eikelhofweg 31 zat een melkveehouderij. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie ca. 1568 vierkante meter landschapsontsierende bebouwing te slopen. Ter compensatie wordt één woning teruggebouwd van 850m³. Tot slot wordt het perceel landschappelijk ingepast.

Bouwhuispad 1

Achterop het landgoed Boxbergen staat een grote rijhal die in het verleden gebruikt werd ten aanzien van een paardenfokkerij. Deze activiteiten zijn al jaren gestaakt. De initiatiefnemer is voornemens om een deel van de bestaande rijhal om te bouwen tot een woning en het perceel landschappelijk in te passen. De inhoudsmaat van de woning in de rijhal wordt 852m³.

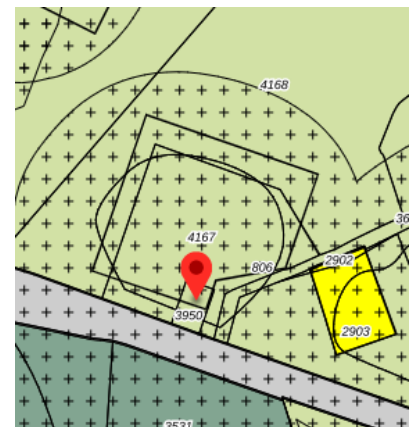
Bestemmingsplan

Eikelhofweg 31

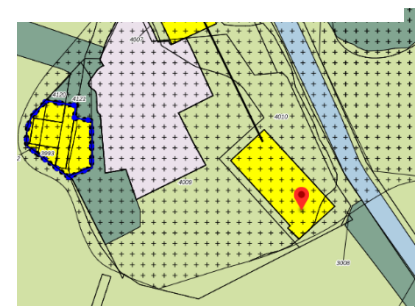
Het perceel aan de Eikelhofweg 31 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2' van toepassing op het perceel. Het is niet mogelijk om binnen deze bestemming een extra woning te realiseren. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan herzien worden.

Bouwhuispad 1

De rijhal aan het Bouwhuispad 1 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe en heeft daarin de bestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie – 3' van toepassing op het perceel. Ook liggen op het perceel de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' en 'maximum aantal wooneenheden: 0'. Het is niet mogelijk om binnen deze bestemming een woning te realiseren. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan herzien worden.



Figuur 1 Bestemmingsplan Eikelhofweg 31



Figuur 2 Bestemmingsplan Bouwhuispad 1

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Door de plannen te combineren ontstaat een kwaliteitsverbetering op beide locaties. De waardevermeerdering van de grond door het herzien van het bestemmingsplan dient bij KGO geïnvesteerd te worden in maatregelen die de ruimtelijke kwaliteit versterken. Uit aangeleverde stukken blijkt dat de waardevermeerdering in zijn geheel is gestoken in de ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van KGO.

In het plan staat dat de initiatiefnemer aan de Eikelhofweg 31 een woning van 850m³ wil bouwen. Dit is 100m³ meer dan bij andere KGO-projecten binnen de gemeente. De woning mag maximaal 750m³ groot zijn. Ook de woning aan het Bouwhuispad 1, welke in een bestaande rijhal wordt gerealiseerd, is in het plan groter dan 750m³. Door de vorm van de rijhal is het niet mogelijk om, zoals bij een nieuwbouwwoning, een tweede verdieping te realiseren. Een groot deel van de inhoud van de woning gaat verloren vanwege de vorm van de rijhal. De plattegrond van de woning, waarbij uitgegaan wordt van 852m³, is vergelijkbaar met een plattegrond van een nieuwbouwwoning welke maximaal 750m³ groot is. De woning is qua gebruiksoppervlak dus niet groter dan een normale nieuwbouwwoning. Om deze reden kan eenmalig afgeweken worden van de maximale inhoudsmaat van 750m³.

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1.

Raadsvergadering 4 juli

Gedurende de ochtend voorafgaand aan de raadsvergadering is een schriftelijke inspraakreactie ingediend. De gemeenteraad had naar aanleiding van deze schriftelijke inspraakreactie een aantal vragen die niet tijdens de raadsvergadering beantwoord konden worden. Daarom wilde de raad niet overgaan tot besluitvorming ten aanzien van dit voorstel. In het raadsvoorstel wordt een inhoudelijke reactie gegeven op deze inspraakreactie. Er zijn geen nieuwe feiten aan het licht gekomen ten opzichte van de ingediende zienswijzen.

Naar aanleiding van het uitstellen van de besluitvorming heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de initiatiefnemers en de portefeuillehouder. Tijdens dit gesprek hebben de initiatiefnemers aangegeven het zeer te betreuren dat de besluitvorming opnieuw is uitgesteld. Mede omdat de behandeling van het voorstel al een keer werd uitgesteld omdat de indieners van de zienswijzen niet op de hoogte waren gesteld van het feit dat zij konden inspreken. Doordat de eerstvolgende raadsvergadering pas op 19 september 2022 is loopt de ontwikkeling flinke vertraging op.

Conclusie

Op basis van bovenstaande argumenten wordt voorgesteld om de raad voor te stellen het bestemmingsplan vast te stellen.

DRAAGVLAK

In het kader van de ruimtelijke procedure is het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De initiatiefnemer heeft met beide indieners van de zienswijzen gesproken over het gebruik van de toegangsweg naar de nieuwe woning aan het Bouwhuispad 1. Daarbij is toegezegd dat de toegangsweg enkel gebruikt zal worden in het geval een calamiteit plaatsvindt.

DUURZAAMHEID

N.V.T.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Alle kosten in het kader van de ontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Alle kosten in het kader van de ontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Nadat de raad heeft besloten het bestemmingsplan vast te stellen zal deze voor de duur van zes weken ter inzage gelegd worden. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.