

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	15 mei 2014
Agendapunt	9
Voorstelnummer	2014/
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	Wethouder C.M.A. (Cor) van den Berg
Kenmerk	14.401110
Datum B&W-besluit	15 april 2014
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van de geurvisie, de geurverordening, het bestemmingsplan en het welstandskader ten behoeve van de noordwestelijke ontwikkeling (Middelstuk II) in Welsum.

INLEIDING

In Welsum wordt de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie mogelijk gemaakt. In totaal wordt er een aanbod gerealiseerd van 21 woningen. De locatie Middelstuk II is één van de locaties, die door bewoners in het Dorpsontwikkelingsplan Welsum als één van de meest kansrijke locaties benoemd is. Op de eerste locatie 'Brabantse wagen' is inmiddels al woningbouw mogelijk. Om woningbouw op het Middelstuk II mogelijk te maken, zijn diverse besluiten nodig.

Op basis hiervan zijn een ontwerp geurvisie, geurverordening, bestemmingsplan en een welstandskader opgesteld. Na publicatie op 5 februari 2014, hebben de ontwerpdocumenten van donderdag 6 februari tot en met woensdag 19 maart 2014 ter inzage gelegen. Tegen deze plannen zijn tien zienswijzen ingediend.

BEOOGD RESULTAAT

Realisatie van 21 woningen op een onbebouwd terrein ten noordwesten van de kern Welsum, direct aansluitend aan de bestaande wijk Middelstuk.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Wet geurhinder en veehouderij
- Dorpsontwikkelingsplan Welsum
- Toekomstvisie Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

Reactienota zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan, geurvisie, geurverordening en het welstandskader zijn tien zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op:

- Extra toename verkeershinder bestaande Middelstuk
- Afwikkeling van het bouwverkeer
- Waardevermindering bestaande woningen
- Beperking uitbreidingsmogelijkheden omliggende agrarische bedrijven
- Schade aan het monument 'Het Hemelrijk'.

Naar aanleiding van een aantal zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast. De belangrijkste aanpassing is het herstel van de omissie van de 4 odeur (ou) norm, die opgenomen was in de geurparagraaf van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Dit moet 4,5 ou zijn, gelijk aan de norm, zoals deze opgenomen is in de geurgebiedsvisie en de geurverordening. Ook is in de paragraaf verkeer en parkeren verder ingegaan op de verkeerssituatie.

De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, het welstandskader, de geurgebiedsvisie en/of de geurverordening.

Voor de complete beantwoording verwijzen wij u naar de 'Nota van beantwoording zienswijzen Welsum, noordwestelijke ontwikkeling'

Bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan wordt de bouwmogelijkheid gecreëerd voor 21 woningen. In fase 1 worden dertien rijwoningen gebouwd, waarvan inmiddels elf woningen verkocht zijn. De overige woningen worden afhankelijk van de vraag gefaseerd gerealiseerd. Daarbij is tussen de initiatiefnemer van het voorliggende plan en die van de locatie van 'Brabantse wagen' de afspraak, dat het aanbod van de 'Brabantse wagen' eerst ingevuld moet zijn.

Geurvisie en geurverordening

Omdat uit onderzoek is gebleken, dat de nieuwbouwlocatie gedeeltelijk binnen de wettelijke normen (voorgrondbelasting) van omliggende veehouderijen ligt, is een geurvisie opgesteld. Deze is bijgevoegd als 'Geurvisie uitbreiding kern Welsum'. De geurvisie brengt de consequenties van de Wet geurhinder en veehouderij in kaart. Daarbij is onderzocht of een andere normstelling een oplossing biedt voor de geconstateerde knelpunten. De geurvisie is een onderbouwend document voor de nieuwe gemeentelijke geurnormering, die als 'Verordening geurhinder en veehouderij noordzijde Welsum' door uw raad met de gebiedsvisie moet worden vastgesteld.

Uit berekeningen blijkt, dat het aanpassen van de geurnorm van 3 ou naar 4,5 ou voldoende is om woningbouw op de gewenste locatie mogelijk te maken. Ter plaatse blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Nieuw welstandskader

Voor de planlocatie geldt op dit moment het welstandsregime voor het Buitengebied van Olst-Wijhe. Omdat het voorliggende bestemmingsplan voorziet in dorpsuitbreiding van Welsum, past het huidige welstandskader niet langer. Het nieuwe welstandskader (Welstandskader noordwestelijke ontwikkeling Welsum) is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Crisis- en herstelwet

Op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Welsum, noordwestelijke ontwikkeling" is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing (artikel 1.1 Chw jo. artikel 3.1 Bijlage I Chw). Dit betekent, dat de belanghebbenden in het beroepsschrift moeten aangeven, welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Dit heeft als voordeel dat, indien er sprake is van een beroepsschrift, de Afdeling bestuursrechtspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn beslist.

DRAAGVLAK

In algemene zin is er een breed draagvlak in het dorp met name omdat betaalbare huisvesting geboden wordt aan veelal jonge Welsummers. De plannen zijn voortgekomen uit het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) voor Welsum. In het DOP is een visie op bouwlocaties in Welsum opgesteld. De gemaakte afspraken volgend uit het DOP zijn verwerkt in de plannen. Uit de ingediende zienswijzen blijkt, dat diverse bewoners van het bestaande Middelstuk bezorgd zijn over de verkeerstoename. Ook omliggende agrariërs maken zich zorgen over (toekomstige) bedrijfsvoering/uitbreiding. In bijgevoegde nota zienswijzen worden alle zienswijzen van commentaar voorzien. Wij hebben vastgesteld, dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan, afgezien van een herstel van een paar omissies in de toelichting van het bestemmingsplan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) is een anterieure overeenkomst opgesteld en getekend door de initiatiefnemer. De legeskosten en eventuele planschade zijn benoemd in de anterieure overeenkomst benoemd.

AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling van de voorliggende plannen, worden de vastgestelde plannen gepubliceerd. Na publicatie volgt een beroepsperiode van zes weken.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. de 'Nota van beantwoording zienswijzen Welsum, noordwestelijke ontwikkeling' vast stellen;
2. de 'Geurgebiedsvisie uitbreiding kern Welsum' vast te stellen;
3. de 'Verordening geurhinder en veehouderij noordwestzijde Welsum' vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Welsum, noordwestelijke ontwikkeling' ongewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in gml-bestand NL.IMRO.1773.BP2013008003-0301;
5. het welstandskader 'Welsum, noordwestelijke ontwikkeling' voor het voorliggende bestemmingsplangebied vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior geregeld is.
7. het besluit openbaar te maken nadat de indieners van zienswijzen schriftelijk geïnformeerd zijn over het besluit en het vervolgproces.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,
de secretaris, de burgemeester,

A. (Arie) Oeseburg.

A.G.J. (Ton) Strien.

<p><i>Informatie in te winnen bij:</i> Jaring Walta / Johannes Vermeulen Doorkiesnummer: 0570-568031/8010</p>

Nr.	2014/
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van de geurvisie, geurverordening, bestemmingsplan en welstandskader ten behoeve van de noordwestelijke ontwikkeling in Welsum

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 april 2014, ;

gelet op artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. De 'Nota van beantwoording zienswijzen Welsum, noordwestelijke ontwikkeling' vast stellen;
2. de 'Geurgebiedsvisie uitbreiding kern Welsum' vast te stellen;
3. de 'Verordening geurhinder en veehouderij noordwestzijde Welsum' vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Welsum, noordwestelijke ontwikkeling' ongewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in gml-bestand NL.IMRO.1773.BP2013008003-0301;
5. het welstandskader 'Welsum, noordwestelijke ontwikkeling' voor het voorliggende bestemmingsplangebied vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior geregeld is;
7. het besluit openbaar te maken nadat de indieners van zienswijzen schriftelijk geïnformeerd zijn over het besluit en het vervolgproces.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.

De raad voornoemd,
de griffier,

de burgemeester,

B.A. (Bart) Duursema.

A.G.J. (Ton) Strien.