

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	8 mei 2017
Agendapunt	10
Voorstelnummer	2017/
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	17.003347 *  *
Datum B&W-besluit	18 april 2017
Onderwerp	Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Zandweteringpad 2 en 6

INLEIDING

Op de locatie Zandweteringpad 6 is de eigenaar voornemens om met toepassing van de regeling Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO), de bestaande boerderij in zijn geheel te slopen. De bestaande woning wordt gesloopt en nieuwbouw vindt plaats op het compensatie-erf. Daarnaast is de boerderij aan de Molenweg 10 te Olst gesloopt. De sloop van alle bedrijfsgebouwen op beide locaties wordt, in het kader van de regeling, gecompenseerd door de bouw van twee woningen op een te realiseren samenhangend compact erf in de directe omgeving van Zandweteringpad 6 te Olst. In totaal komen er op het nieuwe erf dan drie woningen.

Ook zal het bouwvlak op de locatie Zandweteringpad 2 gewijzigd worden. Op deze locatie zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan reeds twee woningen mogelijk. Feitelijk staat er één woning. Het bestaande bouwvlak is te krap om de ontwikkeling van een tweede woning mogelijk te maken. Het bouwvlak aan het Zandweteringpad 2 wordt zodanig aangepast dat de tweede woning beter ingepast kan worden.

BEOOGD RESULTAAT

Het herzien van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe met als doel het veranderen van de bestemming : Agrarisch met waarden – Landschapswaarden” naar ‘Wonen’ en “Natuur” en het mogelijk maken van drie woningen op het perceel Zandweteringpad 6 en het vergroten van het bestemmingsvlak voor ‘Wonen’ op het perceel Zandweteringpad 2, inclusief de landschappelijke inpassing op deze locaties.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Provinciale omgevingsvisie en -verordening (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving)
- Nota ruimtelijke kwaliteit Olst-Wijhe
- Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

KGO-beleid

In het verleden (2010/2011) is er al een rood-voor-rood procedure doorlopen voor de locatie Zandweteringpad 6. Door deze procedure waren er al twee woningen mogelijk. De vergunde woningen waren gepositioneerd in een exclusieve prijsklasse (landhuizen). Mede door de crisis en het destijds ingestoken ambitieniveau van de initiatiefnemer, blijken de vergunde landhuizen onverkoopbaar en dreigt verpaupering van de bestaande situatie. Er is een nieuw plan gemaakt dat beter aansluit op de huidige marktsituatie. In ruil voor de twee landhuizen op ruime kavels worden nu drie woningen in een nieuwe ruimtelijke opzet gerealiseerd. De drie woningen worden geclusterd op een compact erf met een beperkt oppervlak aan verharding en bijgebouwen. Om dit plan te kunnen realiseren heeft de initiatiefnemer een ‘donor’ gevonden om zo de derde woning aan het Zandweteringpad 6 mogelijk te maken. Het betreft de locatie aan de Molenweg 10 te Olst.

Met deze ontwikkeling worden/zijn de landschapsontsierende schuren aan de Molenweg 10 (912 m²) gesloopt, maar wordt geen extra compensatiewoning op dit perceel gerealiseerd. Het totale bouwvolume op de twee erven neemt daarmee aanmerkelijk af. Daarnaast wordt de ontwikkeling op beide locaties landschappelijk goed ingepast. Al met al wordt door dit plan een forse winst in ruimtelijke kwaliteit geboekt. Het nu voorliggende verzoek bevat een totaalplan voor deze gecombineerde ontwikkeling.

Aan het Zandweteringpad 2 wordt het totaal toegestane bouwvolume niet vergroot. Er zijn op deze locatie op basis van het huidige bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe al twee woningen toegestaan. Het bouwvlak is echter erg krap om hier de tweede woning te realiseren. De afstand tussen de twee bouwpercelen wordt door dit plan groter. Ter compensatie vindt er hier ook een landschappelijke inpassing plaats en zal de nieuwe woning ondergeschikt zijn aan de bestaande woning.

Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, Zandweteringpad 2 en 6", heeft vervolgens vanaf 5 januari 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. De ingediende zienswijze heeft betrekking op het aspect trillingen. Omdat de beoogde nieuwe woningen aan het Zandweteringpad 6 dichtbij het spoor zijn gepland kan trillinghinder voor de toekomstige bewoners ontstaan als gevolg van treinverkeer. Hoewel er geen wettelijke normen bestaan voor trillingshinder acht indiener het gewenst dat er wel aandacht voor is.

Deze zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het juridische deel (verbeelding en regels) van het bestemmingsplan. Wel wordt de onderbouwing van het aspect trillingen toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.

In de bijgevoegde zienswijzenota is de reactie op de zienswijze verder uitgewerkt.

Landschapsplan

Op basis van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) dient er een landschappelijk inpassing plaats te vinden. Daarom is er een (ontwerp) landschapsplan opgesteld, dat onderdeel uitmaakt van het ontwerp bestemmingsplan. De initiatiefnemers zijn op basis van het KGO-beleid verplicht om dit landschapsplan volledig uit te voeren. In het ontwerp landschapsplan is een wandelpad opgenomen aan de zuidzijde van het perceel Zandweteringpad 6. Dit wandelpad is opgenomen om de verbinding tussen het Zandweteringpad en de Randerweg weer te herstellen. Vroeger liep er ook een pad vanaf het Zandweteringpad over het perceel aan Zandweteringpad 8 richting de Randerweg. Tijdens de MKZ-crisis (2001) is dit pad afgesloten en is het wandelpad verlegd, zodat men via het schouwpad van het waterschap langs de Zandwetering naar de Randerweg kon. Ook is dit pad inmiddels verdwenen, doordat er geen schouwpaden meer zijn. De oevers zijn door het waterschap ingericht als natuurvriendelijke oevers, waardoor er geen doorgaande verbinding meer is.

Op dit moment is er vanuit toeristisch oogpunt een goede wandel- en fietsinfrastructuur. Indien er zich echter kansen of verbeteringen van het routenetwerk voor doen, dan moeten deze wel gegrepen worden. Aan een los wandelpad is geen behoefte. Het wandelpad zal opgenomen moeten worden in het wandelnetwerk. Hiervoor is toestemming nodig van de aanliggende landeigenaren die de gronden nu gebruiken. Door de weerstand van enkele eigenaren wordt het erg lastig om de doorgaande verbinding weer te herstellen. Bij de realisering van het wandelnetwerk (in 2013) is ook intensief overleg geweest tussen de Recreatiegemeenschap Salland en het waterschap over het gebruik van de schouwpaden voor wandelroutes. Toen is ook geconcludeerd dat daar waar schouwpaden zouden gaan verdwijnen om plaats te maken voor natuurvriendelijke oevers er geen wandelroutes mogelijk zijn. De Recreatiegemeenschap Salland is dan ook akkoord met het voorstel om op deze locatie geen wandelpad aan te leggen. Het ontwerp landschapsplan wordt hierop aangepast en het wandelpad wordt er uit gehaald. Voor het overige blijft het plan ongewijzigd.

Nr.	2017/
Onderwerp	Besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Zandweteringpad 2 en 6

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 april 2017, nr. 2017/ ;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan "Buitengebied, Zandweteringpad 2 en 6 te Olst" vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Buitengebied, Zandweteringpad 2 en 6" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001025-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van maart 2016, gewijzigd vast te stellen, met de volgende wijzigingen:
 - hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten van de toelichting aanvullen met het aspect trillingen, conform het advies van de Regionale Uitvoeringsdienst IJsselland
 - in paragraaf 2.2 van de toelichting verwijderen van de tekst genoemd in punt 5: Recreatie: verlenging wandelpad Zandweteringpad.
 - het verwijderen van het wandelpad uit het Landschapsplan Zandweteringpad 2 en 6 en uit de bijbehorende Toelichting landschapsplan Zandweteringpad 6 en Molenweg 10, welke als bijlagen bij de toelichting en de regels van het bestemmingsplan zijn gevoegd;
3. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien