

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 11 september 2017
Agendapunt 13
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 1806-2017
Datum B&W-besluit 6 juli 2017

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 2 te Wijhe

BIJLAGEN:

- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 2 toelichting en regels (corsanr: 17.005367)
- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 2 verbeelding (corsanr: 17.005368)

INLEIDING

Op het perceel aan de Bremmelerstraat 2 te Wijhe bevinden zich een voormalige karakteristieke boerderij met bijbehorende schuren. Om verval van de karakteristieke boerderij te voorkomen is door de initiatiefnemer een plan voor het perceel opgesteld. Het plan betreft de splitsing van de voormalige karakteristieke boerderij in drie woningen en het slopen en nieuwbouwen van de bijgebouwen. De karakteristieke boerderij wordt opgeknapt en het erf wordt opgeruimd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

De locatie heeft al een woonbestemming waarbij één woning mogelijk is. Door de herziening worden een tweede en derde woning mogelijk gemaakt op de locatie. Doordat één van de nieuw te bouwen bijgebouwen buiten het bestaande bouwvlak is gesitueerd moet het bouwvlak worden aangepast. Het bouwvlak zal per saldo even groot blijven.

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, Bremmelerstraat 2", heeft vanaf 11 mei 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

BEOOGD RESULTAAT

Een vastgesteld bestemmingsplan op grond waarvan drie woningen in de bestaande karakteristieke boerderij worden gerealiseerd en het slopen en nieuwbouwen van bijgebouwen, zodat dit uiteindelijk een ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Nota ruimtelijke kwaliteit
- Bestemmingsplan Buitengebied

ARGUMENTEN

Het perceel Bremmelerstraat 2 te Wijhe heeft de bestemmingen 'wonen' en 'agrarisch' en is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied. De karakteristieke boerderij en de daarbij behorende schuren zijn gelegen binnen de bestemming 'wonen' en hebben daarbij de bouwaanduiding karakteristiek en de functieaanduiding voormalige bedrijfsgebouwen. De initiatiefnemer is voornemens om de karakteristieke boerderij te splitsen in 3 woningen en de bestaande schuren te slopen en daarvoor in de plaats 2 nieuwe bijgebouwen te plaatsen.

Op basis van Artikel 44 Algemene wijzigingsregels in het bestemmingsplan Buitengebied mogen karakteristieke panden worden gesplitst in meerdere wooneenheden met dien verstande dat 3 woningen

uitsluitend zijn toegestaan als de inhoud van het te splitsen pand meer dan 1.500 m³ bedraagt. De boerderij aan de Bremmelerstraat 2 is aangeduid als karakteristiek en om en nabij 2.000 m³ groot en voldoet daarmee aan de voorwaarde voor het mogelijk maken van 3 woningen.

Om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt sloop de initiatiefnemer de aanwezige schuur van 420 m² en de aangrenzende veeschuur bij de woning van 270 m². Hiervoor in de plaats bouwt hij twee nieuwe bijgebouwen met in totaal een maximaal oppervlak van 300 m². Het totaal aan vierkante meters bijgebouwen neemt in de nieuwe situatie met 390 m² af.

Van de nieuw te bouwen bijgebouwen wordt er één deels gesitueerd buiten het bouwvlak en de bestemming 'wonen'. Om het bijgebouw op deze plek te plaatsen dient het bouwvlak en de bestemming 'wonen' te worden aangepast. Door de bijgebouwen op deze manier te plaatsen ontstaat een compact erf wat ruimtelijk gezien een verbetering is. Om het bouwvlak en de bestemming 'wonen' per saldo niet groter te laten worden, worden het bouwvlak en de bestemming aan de zuidkant gewijzigd in de bestemming 'agrarisch'.

In de wijzigingsregels van het bestemmingsplan zijn geen mogelijkheden opgenomen voor het wijzigen van het bestemmingsvlak/bouwvlak en daarom moet het bestemmingsplan worden herzien.

Voor de verdere inhoudelijke kant van de geplande ontwikkeling wordt verwezen naar de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan in de bijlage.

DRAAGVLAK

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, Bremmelerstraat 2" heeft vanaf 11 mei 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het plan is ter toetsing voorgelegd aan de provincie en zij kan instemmen met het plan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Ten behoeve van deze bestemmingsplanherziening is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Hierin zijn zaken als planschade en kostenverhaal vastgelegd.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal dit in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gesteld van de vaststelling.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Bremmelerstraat 2" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001020-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van november 2016, vast te stellen;
2. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur 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: Tom van der Liende Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied,
Bremmelerstraat 2 te Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.06-07-2017;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Bremmelerstraat 2" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001020-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van november 2016, vast te stellen;
2. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

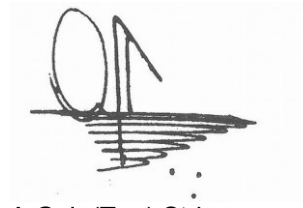
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 11 september 2017.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien