

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 25 september 2017
Agendapunt 14
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 2719-2017
Datum B&W-besluit 5 september 2017

Onderwerp

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Eikelhofweg 18b te Olst

BIJLAGEN:

- Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied, Eikelhofweg 18b toelichting en regels (corsanr: 17.005867)
- Ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied, Eikelhofweg 18b verbeelding (corsanr: 17.005868)
- Ontwerpplan KGO impuls (corsanr: 17.005869)
- Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Eikelhofweg 18b (corsanr: 17.005870)

INLEIDING

Op 16 juni 2016 heeft de initiatiefnemer verzocht om medewerking te verlenen aan het uitbreiden van de opslagcapaciteit van zijn bedrijf (gespecialiseerd in miniwerktuigen) welke gevestigd is op het perceel Eikelhofweg 18b te Olst.

Het bedrijf slaat nu de benodigde voorraad op in een opslagloods elders, waardoor er dagelijks spullen moeten worden opgehaald en vervoerd. De initiatiefnemer zou de voorraad graag bij het bedrijf opslaan. Er is echter geen ruimte meer voor extra bouwwerken binnen het bestaande bouwvlak.

Op 11 oktober 2016 heeft het college besloten om planologisch medewerking te verlenen aan het plan van de initiatiefnemer onder voorwaarde dat een erfinrichtingsplan wordt opgesteld welke door de gemeente wordt goedgekeurd en dat niet eerder werd gestart met de planologische procedure voordat de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten. Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

Het herzien van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe met als doel het veranderen van de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en Landschapswaarden' naar 'Bedrijf' en het mogelijk maken van de nieuwe opslaghal, inclusief de landschappelijke inpassing van het perceel.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Nota ruimtelijke kwaliteit
- Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

Op het perceel Eikelhofweg 18b te Olst heeft zich een bedrijf dat is gespecialiseerd in miniwerktuigen gevestigd. De bestaande bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning met daarbij een bedrijfshal waarin zich de showroom bevindt en waar ook de reparaties aan de werktuigen plaatsvinden. De opslag van onderdelen en werktuigen bevindt zich momenteel in een ander pand in een andere plaats. De initiatiefnemer heeft zich een aantal jaren geleden bewust in het buitengebied gevestigd, omdat de miniwerktuigen een sterke relatie hebben met het buitengebied. De initiatiefnemer wil graag een opslaghal op het perceel Eikelhofweg 18b te Olst bouwen, zodat er minder tijd nodig is om de onderdelen op te halen. Hierdoor ontstaan er ook minder verkeersbewegingen. De spullen hoeven dan immers niet meer dagelijks elders te worden opgehaald.

Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied zijn er beperkte mogelijkheden voor het bouwen van een opslaghal binnen het bestaande bouwvlak. Ook de vergunningsvrije mogelijkheden zijn beperkt. De initiatiefnemer wil de nieuwe opslaghal deels achter de bestaande bedrijfshal plaatsen. Hierdoor zal de

nieuwe opslaghal slechts beperkt zichtbaar zijn vanaf de weg. Dit heeft de volgende voordelen ten opzichte van het bouwen voor de bestaande bedrijfshal binnen het bestaande bouwvlak:

- Er ontstaat ruimtelijk gezien een betere situatie, omdat de nieuwe opslaghal beperkt zichtbaar is;
- De opslaghal komt verder van de woning van het naastgelegen perceel te liggen dan wanneer de hal binnen het bouwvlak gebouwd zal worden.

Door uitvoering te geven aan het Ontwerpplan KGO impuls zal de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd op en rond het perceel.

Nota ambtshalve wijzigingen

Om de ruimtelijke kwaliteit te waarborgen op en rond het perceel aan de Eikelhofweg 18b wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor de inhoud van de wijzigingen wordt verwezen naar de bijlage Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied, Eikelhofweg 18b' te Olst.

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

DRAAGVLAK

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, Eikelhofweg 18b" heeft vanaf 6 juli 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 aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Zij kunnen instemmen met het plan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Ten behoeve van deze bestemmingsplanprocedure is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Hierin zijn zaken als planschade en kostenverhaal vastgelegd. De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

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 schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Eikelhofweg 18b" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017001029-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van april 2017, met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - Het vergroten van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' waardoor de nieuw aan te leggen houtsingel binnen deze bestemming valt.
 - Het toevoegen van de voorwaardelijke verplichting op de verbeelding en in de regels waardoor de nieuw te bouwen opslaghal pas in gebruik genomen mag worden op het moment dat volledige uitvoering is gegeven aan het Ontwerpplan KGO impuls welke als bijlage bij de regels wordt gevoegd.
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 gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied,
Eikelhofweg 18b te Olst

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 september 2017,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Eikelhofweg 18b" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017001029-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van april 2017, met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - Het vergroten van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' waardoor de nieuw aan te leggen houtsingel binnen deze bestemming valt.
 - Het toevoegen van de voorwaardelijke verplichting op de verbeelding en in de regels waardoor de nieuw te bouwen opslaghal pas in gebruik genomen mag worden op het moment dat volledige uitvoering is gegeven aan het Ontwerpplan KGO impuls welke als bijlage bij de regels wordt gevoegd.
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 25 september 2017.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien