

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 23 april 2018
Agendapunt 9
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 1623-2018
Datum B&W-besluit 12 februari 2018

Onderwerp

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Olst-West 2017

BIJLAGEN:

- Ontwerp bestemmingsplan Olst-West 2017 (corsanummer 17.006152)
- Planverbeeding Olst-West 2017 (corsanummer 17.006153)
- Nota van beantwoording van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (corsanummer 17.006631)
- verslechteringstoets IJsselzone, Veerweg te Olst (corsanummer 18.002235)
- oplegnotitie NNN IJsselzone (corsanummer 18.002476)

INLEIDING

Het bestemmingsplan Olst-West 2005 is op 5 mei 2005 vastgesteld. Dit bestemmingsplan moet geactualiseerd worden. In dit plangebied spelen verder enkele ontwikkelingen die niet in het huidige bestemmingsplan passen, namelijk

1. het project 'Olst mooier aan de IJssel',
2. het aanleggen van een rotonde en nieuwe toegangsweg voor Abbott,
3. Het verplaatsen van de huidige parkeerplaats van Abbott,
4. het veranderen van het bouwvlak van de molen.

De actualisatie van het huidige bestemmingsplan en bovenstaande ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan Olst-West 2017.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Olst-West 2017' heeft van 26 oktober 2017 tot en met 6 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er twaalf zienswijzen ingediend, die aanleiding geven om het ontwerpbestemmingsplan op vier punten aan te passen. Daarnaast dient er een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd te worden.

BEOOGD RESULTAAT

Een geactualiseerd bestemmingsplan waarin enkele nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn gemaakt.

KADER

- Artikel 3.1 lid 2 Wet ruimtelijke ordening (actualisatieplicht)
- Bestemmingsplan Olst-West 2005 (basis actualisatie)

ARGUMENTEN

Plangebied

Tussen de kern van Olst en de IJssel en ten noorden van de Veerweg is een bedrijventerrein gelegen van circa 8,4 hectare. Op het terrein is het bedrijf Abbott Biologicals B.V. gevestigd. Aan de westzijde van het terrein ligt het parkeerterrein van het bedrijf. De bereikbaarheid en ontsluiting van het terrein vindt plaats via de Veerweg op de N337 (Rijksstraatweg). Verder zijn in het plangebied enkele woningen gelegen en staat er een oude korenmolen, de Bökkers Mölle die gebruikt wordt als molen, bakkerij en eetgelegenheden.

Huidig bestemmingsplan

Het bestemmingsplan dat nu geldig is in dit plangebied is Olst-West 2005 en is vastgesteld op 5 mei 2005. Volgens de Wet ruimtelijke ordening dienen bestemmingsplannen elke tien jaar geactualiseerd te worden. De rechtskracht van een bestemmingsplan vervalt niet na het verstrijken van de tienjaarstermijn, maar de mogelijkheid om leges te innen onder de huidige wetgeving vervalt wel. Het huidige bestemmingsplan dient daarom geactualiseerd te worden.

Nieuwe ontwikkelingen

In het plangebied spelen enkele nieuwe ontwikkelingen die meegenomen worden in het geactualiseerde bestemmingsplan Olst-West 2017. Deze ontwikkelingen zijn:

1. *project Olst mooier aan de IJssel*

Het plaatselijk belang Olst heeft in samenwerking met de gemeente Olst-Wijhe een programma ontwikkeld om de verbinding tussen het dorp Olst en de IJssel te versterken. De doelstelling is hierbij om de vitaliteit en de aantrekkingskracht van het dorp Olst via een toeristische recreatieve verbinding tussen de IJssel en het dorp te vergroten voor een brede doelgroep (recreanten, toeristen en eigen inwoners). Op de locatie waar de huidige parkeerplaats van Abbott is gelegen (direct langs de oever van de IJssel), wordt een recreatieve zone ingericht met een parkeerterrein en plek voor acht camperplekken. Verder komen er picknickvoorzieningen, een openluchttheater en er wordt langs het water een steiger aangelegd. Er worden wandelpaden aangelegd die in noordelijke richting overgaan in struinpaden richting Den Nul en Fortmond.

2. *Het aanleggen van een rotonde en nieuwe toegangsweg naar Abbott*

In het huidige bestemmingsplan is al rekening gehouden met het aanleggen van een rotonde op de kruising van de Rijksstraatweg (N337) met de Meente. Hier is echter tot nu toe geen uitvoering aangegeven. Recentelijk is door de provincie Overijssel en de gemeente Olst-Wijhe onderzocht of deze oplossing nu nog steeds de beste oplossing is. Uit dit onderzoek is gebleken dat een rotonde op deze plek nog steeds gewenst is. De huidige vormgeving als voorrangskruispunt voldoet wel aan de wet- en regelgeving. Toch vinden op het kruispunt regelmatig ongevallen plaats als gevolg van het niet of onvoldoende verlenen van voorrang. De potentieel verkeersonveilige situaties worden versterkt, doordat langzaam verkeer van dezelfde rijbaan gebruikt maakt als snelverkeer. Verder is er door het ontbreken van een heldere komgrens geen duidelijke overgang van het snelheidsregime van buiten de bebouwde kom (80 km/uur) naar dat van binnen de bebouwde kom (50 km/uur). Hierdoor ontstaat een te groot snelheidsverschil tussen autoverkeer en langzaam verkeer. Door het aanleggen van een rotonde wordt bijgedragen aan het versterken van de komgrens, de verkeersveiligheid wordt verbeterd en de doorstroming richting de toekomst is gewaarborgd. Er wordt een duurzaam veilige aansluiting van de N337 met de Meente gemaakt, waar ook de nieuwe toegangsweg naar Abbott op aangesloten zal worden. Hierdoor hoeven de vrachtwagens die van en naar Abbott gaan niet meer over de (smalle) Veerweg.

De nieuwe rotonde en toegangsweg zijn in het huidige bestemmingsplan al voorzien. Het nieuwe ontwerp past niet helemaal binnen het huidige bestemmingsplan. Dit is in het ontwerpbestemmingsplan Olst-West 2017 wel mogelijk gemaakt.

Er worden fietspaden rond de rotonde aangelegd. Dit is gedaan om de fietsers die de N337 willen oversteken of een bestemming op de N337 hebben een veilige plaats tot oversteken te bieden. Een vrijliggend fietspad om de rotonde is de meest veilige vormgeving voor fietsers. Dit is ongeacht het aantal fietsers, ook een enkele fietser moet de rotonde veilig kunnen passeren. Het fietspad biedt ook ruimte aan eventuele voetgangers die hier anders op de rijbaan zouden moeten lopen. Er komen geen fietspaden op de Rijksstraatweg. Hier blijft de situatie zoals hij is.

De N337 is een provinciale weg en daarom heeft de provincie voor het uitvoeren van de rotonde een Ontwerpplan in Hoofdlijnen ter inzage gelegd van 15 mei tot en met 26 juni 2017. Op dit ontwerpplan zijn veelal dezelfde zienswijzen ingebracht als op het ontwerp bestemmingsplan Olst-West 2017. Het Plan in Hoofdlijnen is vervolgens door Gedeputeerde Staten van Overijssel vastgesteld. Dit vastgestelde plan is nu doorvertaald in het bestemmingsplan Olst-West 2017.

3. *Het verplaatsen van de huidige parkeerplaats van Abbott*

De huidige parkeerplaats van Abbott zal verplaatst worden naar de noordzijde van het bedrijf. Het parkeerterrein zal gebruikt worden door personeelsleden en leveranciers. De parkeerplaats wordt ontsloten via de nieuwe rotonde en toegangsweg langs de Rijksstraatweg. Dit punt past overigens in het oude en nieuwe bestemmingsplan. Door de sanering van het Olasfa-terrein is het nog niet uitgevoerd.

4. *Het veranderen van het bouwvlak van de molen*

Er heeft een grondruil plaatsgevonden tussen Abbott en de eigenaar van de molen. Het achterterrein van de molen wordt toegevoegd aan het bedrijventerrein (dit krijgt de bestemming 'bedrijf') van Abbott en daarvoor in de plaats mag de molen het perceel aan de noordzijde uitbreiden en hier een bijgebouw realiseren (dit krijgt de bestemming 'gemengd').

Het perceel van de molen zal om deze reden aan de noordzijde worden vergroot en aan de westzijde worden ingekort.

Bovenstaande ontwikkelingen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Olst-West 2017. In dit ontwerpbestemmingsplan wordt ook het bestaande bedrijventerrein van Abbott meegenomen. In het huidige bestemmingsplan zijn de gebruiks- en bouwmogelijkheden nauwkeurig vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan worden de bestaande rechten overgenomen.

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Olst-West 2017' heeft van 26 oktober 2017 tot en met 6 december 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er twaalf zienswijzen ingediend. In de 'Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Olst-West 2017' worden de zienswijzen beantwoord en worden vier punten uit verschillende zienswijzen gegrond verklaard, waardoor er wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd zal moeten worden. Eén van de zienswijzen heeft geleid tot een nadere toets voor Natura 2000, NNN en een verslechteringstoets. Er zijn uit de toetsen geen resultaten gekomen die leiden tot een wijziging van het bestemmingsplan. Deze toetsen zijn als bijlage bij deze adviesnota gevoegd. Verder worden deze toetsen opgenomen in het bestemmingsplan en zal de conclusie hiervan opgenomen worden in de toelichting van het bestemmingsplan onder de paragraaf 4.8 'natuur en ecologie'.

Daarnaast zal het ontwerp bestemmingsplan Olst-West 2017 naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen aangepast worden. Deze wijzigingen zijn tevens opgenomen in de hiervoor genoemde Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

DRAAGVLAK

Het plaatselijk belang Olst heeft in samenwerking met de gemeente Olst-Wijhe 'Olst mooier aan de IJssel' ontwikkeld om de verbinding tussen het dorp Olst en de IJssel te versterken. Hieruit kunnen we concluderen dat hiervoor draagvlak is vanuit de samenleving.

Verder wordt de rotonde door de provincie aangelegd, omdat het om een provinciale weg gaat. De provincie heeft ten eerste op 30 mei 2017 een inloopavond over het ontwerpplan voor de rotonde georganiseerd. Het ontwerpplan heeft vervolgens van 15 mei t/m 26 juni 2017 ter inzage gelegen. Er zijn in totaal tien zienswijzen binnen gekomen. Dit heeft niet geleid tot een gewijzigd plan. Vervolgens hebben Gedeputeerde Staten van Overijssel het plan in Hoofdlijnen inclusief de reactienota, van het project N337 kruispunt de Meente te Olst vastgesteld. Hierop is geen beroep ingediend.

Er zijn twaalf zienswijzen ingediend gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Hiervan zijn tien van omwonenden, één van Abbott en één van Rijkswaterstaat. De zienswijzen van de omwonenden hebben inhoudelijk veel overeenkomsten met de zienswijzen die bij de provincie zijn ingediend en zijn op dezelfde manier beantwoord.

De provincie en het waterschap Drents Overijsselse Delta hebben aangegeven geen reden te zien tot het indienen van een zienswijze. Rijkswaterstaat heeft wel een zienswijze ingediend en deze is gegrond verklaard. Het bestemmingsplan zal onder andere op dit punt worden aangepast.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De kosten van het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt uit het budget Actualisatie Bestemmingsplannen.

De financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gegarandeerd. De aanleg van de rotonde wordt volledig betaald door de provincie Overijssel. De verplaatsing van de ingang en het parkeerterrein van Abbott wordt volledig betaald door Abbott.

De eerste fase van het plan 'Olst mooier aan de IJssel' kan worden gerealiseerd door een bijdrage van de provincie Overijssel en de gemeente Olst-Wijhe.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit toegezonden aan de provincie. Doordat

het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld heeft de provincie op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid om gedurende een termijn van zes weken een zogenaamde 'reactieve aanwijzing' te geven op het bestemmingsplan. In dit geval zijn de aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan van lokale aard en is er geen provinciaal belang. De kans dat de provincie een aanwijzing geeft is dan ook klein.

Vervolgens wordt het plan gepubliceerd en in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kan er beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'bestemmingsplan Olst-West 2017' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Olst-West 2017' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017003003-0301 met bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 30 mei 2017, gewijzigd vast te stellen, met daarbij de volgende wijzigingen:
 - Een bouwvlak te leggen om de aangekochte percelen achter de molen ten behoeve van het achterliggende bedrijf, mits de maximale toegestane oppervlakte niet wordt vermeerderd (deze blijft maximaal 15.880 m²), het bouwvlak een extra aanduiding krijgt dat er binnen dit bouwvlak geen productiegebouwen mogen worden gebouwd en de gebouwen een maximale hoogte van 11 m + NAP mogen hebben. De verbeelding en de regels van het plan worden hierop aangepast.
 - Een strook op een afstand van 30 meter van de bedrijfsgebouwen aan te merken voor de camperplekken. De verbeelding en de regels van het plan worden hierop aangepast.
 - In de toelichting op te nemen dat het openluchttheater en de uitkijkpost tezamen een ophoging van niet meer dan 50 m³ krijgen, waardoor voldaan kan worden aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Voor uitvoering van deze werken wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
 - Het nadere onderzoek ten behoeve van Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de verslechteringstoets toe te voegen als bijlage bij het bestemmingsplan Olst-West 2017. In de toelichting wordt paragraaf 4.8 aangepast naar de uitkomsten van het nadere onderzoek.
 - Artikel 3 lid 3.1 toe te voegen: 'd. ontsluitingsweg ten behoeve van de bestemming Gemengd'.
 - Artikel 4 lid 4.1 onder d en de verbeelding: 'rijksmonument' te wijzigen in '(rijks-) monument'.
 - Artikel 4 lid 4.2.2 onder c: 'gothoogte' te wijzigen in 'bouwhoogte'.
 - Verbeelding: in het vlak met de aanduiding 'bijgebouwen' een maximum bebouwd oppervlak van 80 m² aan te geven, zodat dit overeenkomt met artikel 4.
 - Verbeelding: aan de noordzijde van de percelen van de Bökkers Mölle een gedeelte van het perceel de bestemming te wijzigen van de bestemming 'gemengd' naar 'bedrijf'.
 - Tekstuele fouten die staan in de toelichting en de regels te wijzigen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

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:
Bodien Bartels
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Olst-West 2017

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 februari 2018;

gelet op artikel 3.1 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 'bestemmingsplan Olst-West 2017' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Olst-West 2017' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017003003-0301 met bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 30 mei 2017, gewijzigd vast te stellen, met daarbij de volgende wijzigingen:
 - Een bouwvlak te leggen om de aangekochte percelen achter de molen ten behoeve van het achterliggende bedrijf, mits de maximale toegestane oppervlakte niet wordt vermeerderd (deze blijft maximaal 15.880 m²), het bouwvlak een extra aanduiding krijgt dat er binnen dit bouwvlak geen productiegebouwen mogen worden gebouwd en de gebouwen een maximale hoogte van 11 m + NAP mogen hebben. De verbeelding en de regels van het plan worden hierop aangepast.
 - Een strook op een afstand van 30 meter van de bedrijfsgebouwen aan te merken voor de camperplekken. De verbeelding en de regels van het plan worden hierop aangepast.
 - In de toelichting op te nemen dat het openluchttheater en de uitkijkpost tezamen een ophoging van niet meer dan 50 m³ krijgen, waardoor voldaan kan worden aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Voor uitvoering van deze werken wordt advies ingewonnen bij de waterbeheerder.
 - Het nadere onderzoek ten behoeve van Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en de verslechteringstoets toe te voegen als bijlage bij het bestemmingsplan Olst-West 2017. In de toelichting wordt paragraaf 4.8 aangepast naar de uitkomsten van het nadere onderzoek.
 - Artikel 3 lid 3.1 toe te voegen: 'd. ontsluitingsweg ten behoeve van de bestemming Gemengd'.
 - Artikel 4 lid 4.1 onder d en de verbeelding: 'rijksmonument' te wijzigen in '(rijks-) monument'.
 - Artikel 4 lid 4.2.2 onder c: 'goothoogte' te wijzigen in 'bouwhoogte'.
 - Verbeelding: in het vlak met de aanduiding 'bijgebouwen' een maximum bebouwd oppervlak van 80 m² aan te geven, zodat dit overeenkomt met artikel 4.
 - Verbeelding: aan de noordzijde van de percelen van de Bokkers Molle een gedeelte van het perceel de bestemming te wijzigen van de bestemming 'gemengd' naar 'bedrijf'.
 - Tekstuele fouten die staan in de toelichting en de regels te wijzigen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.
De raad voornoemd,
de griffier

de voorzitter

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien