

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 16 juli 2018
Agendapunt 10
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 5442-2018
Datum B&W-besluit 19 juni 2018

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan "Buitengebied, Boxbergerweg 23, Olst"

BIJLAGEN:

Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Boxbergerweg 23, Olst, Corsanummer 18.002447

INLEIDING

De bewoners van de bestaande agrarische bedrijfslocatie aan de Boxbergerweg 23 gaan hun melkveebedrijf verplaatsen naar de Waterstraat 20. De initiatiefnemer gaat op deze locatie zijn melkveebedrijf voortzetten. Namens de initiatiefnemer is een verzoek ingediend om de agrarische bebouwing aan de Boxbergerweg 23 te slopen met toepassing van het Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving-beleid. Ter compensatie worden twee woningbouwkavels gerealiseerd.

Ons college heeft op 28 november 2017 besloten om medewerking te verlenen aan het verzoek, mits niet eerder wordt gestart met de planologische procedure voordat de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten. Aan deze voorwaarde is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

Het herzien van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe met als doel het wijzigen van de agrarische bestemming aan de Boxbergerweg 23 naar 'Wonen'.

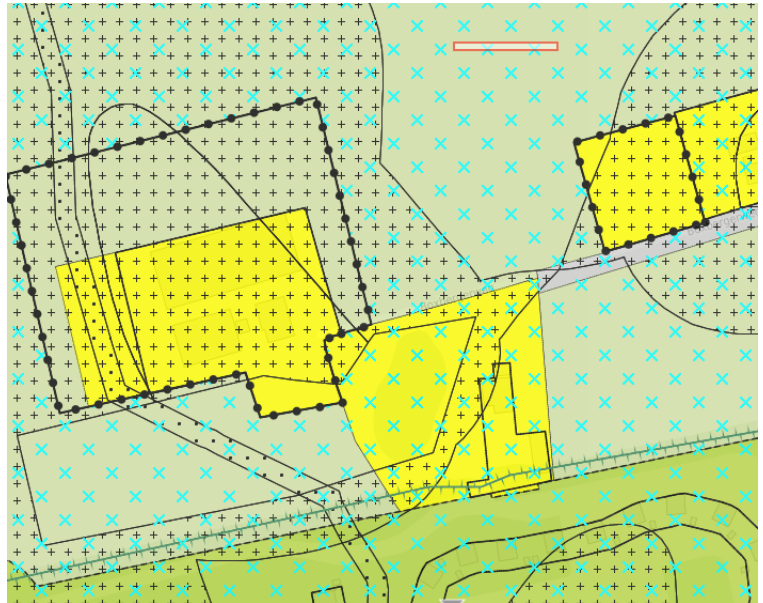
KADER

- het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe;
- de Nota Ruimtelijke Kwaliteit;
- de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en
- de Omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

ARGUMENTEN

1. Bestemmingsplan

De locatie aan de Boxbergerweg 23 valt onder het geldende bestemmingsplan Buitengebied Olst - Wijhe en heeft de bestemming 'Agrarisch met waarden – Natuur- en landschapswaarden'. Deze gronden zijn uitsluitend bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Herontwikkeling naar wonen is binnen deze bestemming niet mogelijk. Voor het perceel aan de Boxbergerweg 23 zullen de bestemming- en bouwregels moeten worden gewijzigd.



Figuur 1. Boxbergerweg 23

2. Ruimtelijke Kwaliteit

Vanuit het KGO-beleid en de ruimtelijke kwaliteit gezien, biedt het plan het volgende voordeel: Op de locatie aan de Boxbergerweg 23 worden alle agrarische bedrijfsbebouwing (1794 m²) gesloopt en wordt de locatie ruimtelijk verbeterd. De nieuw te bouwen woningen worden landschappelijk en architectonisch ingepast in de omgeving. De eerste nieuwbouwwoning zal op het slooperf worden gerealiseerd, ondergeschikt aan de hoofdwoning. De tweede woning zal in de lintbebouwing van de Eikelhof, naast Boxbergerweg 23a worden gerealiseerd. Door deze verdeling van de nieuw te bouwen woningen blijft de karakteristieke lintbebouwing behouden.

De initiatiefnemer heeft door middel van een financiële onderbouwing aangetoond dat er een balans is tussen de ontwikkelruimte en de investering in de groene omgeving in het kader van het KGO-beleid.

3. Woningbouwprogrammering

Het plan waarbij uiteindelijk twee nieuwe woningen worden toegevoegd aan Boxbergerweg 23 geeft geen strijdigheid met de woningbouwprogrammering.

4. Milieu-aspecten

Uit de quickscan flora en fauna kwam naar voren dat aanvullend onderzoek nodig is naar de huismus. Dit onderzoek is in de periode april – mei 2018 uitgevoerd. Hieruit bleek dat de huismus niet meer op de locatie aanwezig is. Na een extra controlebezoek is gebleken dat de huismussen teruggekeerd zijn naar de leegstaande stallen.

Er zal ontheffing worden aangevraagd voor het verstoren/vernietigen van de vaste rust- en verblijfplaatsen van de huismus. Deze zal hoogstwaarschijnlijk worden verleend omdat de instandhouding van de soort niet in het geding is. Er worden voldoende compensatiemaatregelen genomen zoals het plaatsen van nestkasten, mussenpannen en beplanting. Daarnaast biedt de directe omgeving voldoende foerageer en nestmogelijkheden om het verlies van de stallen te compenseren. In de regels van het bestemmingsplan wordt een voorwaardelijke bepaling opgenomen, dat het bestemmingsplan niet eerder in werking treedt totdat de ontheffing voor de huismus is verleend.

5. Geen exploitatieplan

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van een exploitatieplan worden (plan)kosten door de gemeente verhaald op derden. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal "anderszins verzekerd is", doordat er bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst is gesloten.

In dit geval is er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten en worden de plankosten op hem verhaald.

DRAAGVLAK

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Boxbergerweg 23, Olst" heeft vanaf 29 maart 2018 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, zij kan 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 Boxbergerweg 23, Olst" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018001036-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van maart 2018, ongewijzigd 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:
Maaïke van Benthem
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan
 "Buitengebied, Boxbergerweg 23, Olst"

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 juni 2018;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied Boxbergerweg 23, Olst" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018001036-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van maart 2018, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 16 juli 2018.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien