

**Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.**

Raadsvergadering d.d.	21 mei 2012
Agendapunt	8
Voorstelnummer	2012/23
Opiniërend besproken d.d.	19 maart 2012
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder C.M.A. (Cor) van den Berg
Kenmerk	12.011585 
Datum B&W-besluit	24 april 2012
Onderwerp	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

**INLEIDING**

In 2006 is samen met de gemeenten Deventer en Raalte gestart met de aanbesteding voor het opstellen van de bestemmingsplannen buitengebied voor de drie gemeenten. De reden om dit gezamenlijk op te pakken was dat we zoveel mogelijk een eenduidig beleid wilden realiseren voor het buitengebied van Salland. Daarnaast zou samenwerking tot een kostenvoordeel moeten leiden.

Gestart is met de opstelling van de partiële herziening intensieve veehouderij. Dit in verband met de gemaakte afspraken met de provincie Overijssel. In het najaar van 2008 heeft u de Nota van Uitgangspunten (NvU) en het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) voor het buitengebied vastgesteld. Vooral de NvU vormt het kader voor de verdere uitwerking van het bestemmingsplan Buitengebied. Het bestemmingsplan betreft het gehele buitengebied van de gemeente, met uitzondering van de IJssel met de uitwaarden en de kernen Herxen, Elshof, Wijhe, Boerhaar, Den Nul, Olst, Boskamp, Wesepe en Welsum.

Begin 2010 heeft het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe ter inzage gelegen voor inspraak. Daarbij zijn 325 inspraakreacties en vooroverlegreacties ingediend. Veel ondernemers in het buitengebied hebben gebruik gemaakt van de consultatieronde. In een een-op-eengesprek kon men daarbij de wensen aangeven. Vervolgens is gezamenlijk met de ondernemer de inspraakreactie opgesteld. Wij hebben het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied op 6 september 2011 vastgesteld en vrijgegeven. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens, conform het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, voor de duur van zes weken ter inzage gelegen (van 16 september tot en met 27 oktober 2011). Tijdens en vlak na deze periode zijn 138 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beoordeeld en het ontwerpbestemmingsplan is voor zover nodig aangepast.

**BEOOGD RESULTAAT**

Opstellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente, in samenwerking met de gemeenten Deventer en Raalte.

**KADER**

- Wet ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Omgevingsvisie Overijssel;
- Omgevingsverordening Overijssel;
- Nota van Uitgangspunten Salland;

- Landschapsontwikkelingsplan Salland;
- Toekomstvisie Olst-Wijhe.

## **ARGUMENTEN**

Het bestemmingsplan is zowel ontwikkelingsgericht als conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen waarvoor de gemeenteraad de kaders heeft vastgesteld in de Nota van Uitgangspunten zijn in het plan betrokken. Een voorbeeld is het vergroten van bouwvlakken van agrarische bedrijven. Via de regels van het bestemmingsplan worden ruimere mogelijkheden voor bijvoorbeeld nevenactiviteiten opgenomen. Situaties waarvoor de afgelopen periode vrijstellingsprocedures en/of afwijkingsprocedures zijn doorlopen worden opgenomen in het bestemmingsplan. De bestaande bestemmingen van bedrijven, kantoren en horeca worden overwegend conserverend opgenomen.

### Ontwikkelingsgericht

Zoals aangegeven is het bestemmingsplan een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan. Dit betekent dat er verschillende ontwikkelingsmogelijkheden worden geboden in het bestemmingsplan. Ontwikkelingsgericht wil niet zeggen dat elke perceel in het buitengebied ruim voldoende ontwikkelingsmogelijkheden krijgt of dat heel veel bij recht mogelijk is. Ontwikkelingsgericht zit ook voor een groot deel in de regels, waarbij met een eenvoudige afwijkingsprocedure medewerking kan worden verleend aan hetgeen de initiatiefnemer wenst. Door bijvoorbeeld nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven toe te staan, wordt ingespeeld op de verbrede landbouw. Bij deze afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden is niet bepaald wat wel mag, maar is bepaald, dat indien het verzoek aan bepaalde voorwaarden voldoet, medewerking kan worden verleend. Dit komt de mate van flexibiliteit en ook de toekomstbestendigheid van het bestemmingplan ten goede. Niet op voorhand bepalen wat wel kan, met het risico om op dit moment ontwikkelingen uit te sluiten, maar het stellen van kaders waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Door bepaalde ontwikkelingen niet bij recht te regelen, kan ook een goede afweging worden gemaakt tussen de verschillende (tegenstrijdige) belangen in het buitengebied. Naast agrarische bedrijven zijn er ook niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen aanwezig in het buitengebied, met ieders eigen belangen. Tot slot: met het VAB-beleid (vrijkomende agrarische bebouwing), worden mogelijkheden geboden om een andere ontwikkeling in de landbouw - het stoppen van vele agrarische bedrijven- te begeleiden.

Gelet op uw inbreng tijdens de hoorzitting en opiniërende behandeling is het punt ontwikkelingsgerichtheid opnieuw bekeken. Ons uitgangspunt is, dat wordt vastgehouden aan de wijze waarop het thema ontwikkelingsgerichtheid, zoals dit nu is opgenomen in het bestemmingsplan. Wel zullen initiatiefnemers gefaciliteerd worden op het gebied van proceduretijd en legeskosten. Zie kopje '1. proceduresoorten' op pagina 11 van dit voorstel.

### Ruimtelijke kwaliteit

Naast dat het bestemmingsplan ontwikkelingsgericht is opgesteld, is het ook belangrijk dat de ontwikkelingen op een verantwoorde wijze ruimtelijk worden ingepast. De ruimtelijke kwaliteit is in het bestemmingsplan omschreven als; 'het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is'. De ruimtelijke kwaliteit c.q. de ruimtelijke inpassing, omvat onder andere de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid van bouwwerken en functies. In de NvU staat dat de ruimtelijke kwaliteit in het bestemmingsplan op diverse manieren wordt gewaarborgd. Bestaande waarden worden beschermd via een aanlegvergunningstelsel of via gebruiksregels en ook de vorm van het bouwvlak speelt hierbij een rol. Daarnaast worden bij afwijkingsprocedures en wijzigingsprocedures voorwaarden gesteld ten aanzien van de

landschappelijke inpassing en de toename van de ruimtelijke kwaliteit. Hoe groter de impact van de ontwikkeling op de omgeving, hoe meer eisen er worden gesteld aan de landschappelijke inpassing c.q. ruimtelijke kwaliteit.

### Zienswijzen

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. In totaal zijn 138 zienswijzen ingediend, waarvan twee niet-ontvankelijk zijn, vanwege het te laat indienen of op onjuiste wijze indienen van de zienswijze. De overige zienswijzen zijn ontvankelijk of deels ontvankelijk.

De ingediende zienswijzen hebben met name betrekking op het toegekende bouwvlak, het aantal woningen binnen een bouwvlak, archeologie, landgoederen, karakteristieke panden, de dubbelbestemming voor de primaire watergebieden en de inhoudsmaat van de agrarische woningen.

De zienswijzen die gedurende de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn ingediend, hebben geleid tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. Deze wijzigingen leiden niet tot een nuancering van de Nota van Uitgangspunten, maar zijn een verdere uitwerking van het voorontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen inclusief beantwoordingen en conclusies zijn verwerkt in de Nota zienswijzen.

De belangrijkste aanpassingen in de regels van het bestemmingsplan (ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) zijn:

- De maximale overschrijding van het bouwvlak die mogelijk wordt gemaakt via een afwijkingsbevoegdheid wordt vergroot van 100 m<sup>2</sup> naar 250 m<sup>2</sup>. Wij hebben de ambitie om een ontwikkelingsgericht plan te maken met een zorgvuldige belangenafweging tussen ontwikkelingen en kwaliteitsbehoud. Hoe groter de ingreep, hoe zwaarder de kwaliteitseis die daar tegenover staat. Met betrekking tot het bouwvlak zijn er verschillende gradaties aangebracht in de mate van ontwikkeling. Een kleine overschrijding kan via een binnenplanse afwijking worden toegestaan en is bedoeld om bouwplannen mogelijk te maken die net niet goed in het bouwvlak passen. Het gaat hier dus niet om een substantiële vergroting van het bouwvlak. Daarvoor is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op basis hiervan past het niet een veel grotere overschrijding van 1.000 m<sup>2</sup>, zoals veel reclamanten vragen, mogelijk te maken. Om de reclamanten die dit als bezwaar hebben geuit, tegemoet te komen en om een grotere flexibiliteit na te streven, stellen wij voor de overschrijdingsmogelijkheid te verruimen tot maximaal 250 m<sup>2</sup>. In vergelijking met het geldende bestemmingsplan Buitengebied Olst is dit een verruiming van 75 m<sup>2</sup> naar 250 m<sup>2</sup>. In het geldende bestemmingsplan Buitengebied Wijhe is de overschrijding bepaald op 25 meter.
- Er wordt een uitzondering opgenomen voor het aanvragen van een aanlegvergunning voor het kappen van bomen, wanneer een dergelijke vergunning al noodzakelijk is ingevolge de Boswet. Dit voorkomt dat er dubbele regelgeving van toepassing is en toestemming van meerdere instanties noodzakelijk is. Ook het voorkomen van dubbele regelgeving is een doelstelling die wij met dit bestemmingsplan nastreven.
- Voor agrarische loonbedrijven wordt een ruimere begripsomschrijving opgenomen, zodat agrarische loonbedrijven breder inzetbaar zijn c.q. meer activiteiten kunnen ontplooiën.
- Woningen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' (sw-vbb) hebben vaak meer bijgebouwen dan in het nieuwe plan zijn toegestaan. Om te

voorkomen dat deze bebouwing onder het overgangsrecht komt, wordt een algemene uitzonderingsregel voor bestaande bebouwing opgenomen.

- In de algemene regels is voor eerder verleende vrijstellingen/ontheffingen opgenomen dat, indien deze legaal tot stand zijn gekomen, ze niet onder het overgangsrecht vallen.

- Kleinschalige windenergie bij agrarische bedrijven en (burger)woningen wordt via een binnenplanse afwijking toegestaan tot een maximale hoogte van 15 meter, gemeten tot de (wieken)as. Nadat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, worden er criteria opgesteld, waaraan ingediende aanvragen worden getoetst. Wij zijn ons bewust van hetgeen u heeft aangekondigd over het verhogen van de hoogte tot 25 meter tiphoogte. Wij wachten de besluitvorming hierover af.

Voor een volledig overzicht van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve aanpassingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt verwezen naar de Nota zienswijzen als onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan.

### Hoorzitting

Tijdens de hoorzitting op 5 en 6 maart is toegezegd dat nadere informatie wordt verstrekt met betrekking tot een aantal thema's. Hieronder worden de verschillende thema's nader toegelicht.

#### *1. Wet ruimtelijke ordening en de werking van het bestemmingsplan*

Bestemmingsplannen moeten op grond van de Wet ruimtelijke ordening en de verschillende daaraan gekoppelde regelingen worden opgesteld conform de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) 2008. Deze standaard bevat eisen ten aanzien van de structuur en opbouw en de analoge en digitale verbeelding (de plankaart). Deze standaard bepaalt onder andere het kleurgebruik voor de verschillende bestemmingen, de tekens, het lettertype en de grootte van de tekens.

De hoofdgroepen van dubbelbestemmingen zijn limitatief. De genoemde functies zijn echter niet limitatief. Voorbeeld is de hoofdgroep Waterstaat. Deze benaming is dus een vast gegeven. De SVBP geeft de functies waterberging, waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie, waterkering en waterlopen met een waterhuishoudkundige en/of waterstaatkundige functie, maar deze kan ook worden uitgebreid. Er is dus slechts in beperkte mate flexibiliteit in de toe te kennen benaming en coderingen.

#### *2. Provinciaal beleid*

In de Omgevingsvisie Overijssel schetst de provincie Overijssel haar visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie. Daarin geeft zij aan wat haar ambities en doelstellingen van provinciaal belang zijn en hoe zij Gedeputeerde Staten opdragen deze te realiseren. De omgevingsvisie heeft de status van:

- Structuurvisie onder de Wet ruimtelijke ordening;
- Regionaal Waterplan onder de Waterwet;
- Milieubeleidsplan onder de Wet milieubeheer;
- Provinciaal verkeers- en vervoersplan onder de Planwet verkeer en vervoer;
- Bodemvisie in het kader van ILG-afspraken met het Rijk.

Een onderdeel van de Omgevingsvisie Overijssel is de Omgevingsverordening Overijssel. De verordening heeft de status van:

- Ruimtelijke verordening in de zin van artikel 4.1 Wet ruimtelijke ordening;
- Milieuverordening in de zin van artikel 1.2 Wet milieubeheer;

- Waterverordening in de zin van de Waterwet;
- Verkeersverordening in de zin van artikel 57 van de Wegenwet en artikel 2A van de Wegenverkeerswet.

De provinciale verordening is een instructie van Provinciale Staten (PS) gericht aan gemeenteraden om de inhoud van en de toelichting op gemeentelijke bestemmingsplannen in overeenstemming te brengen met de inhoud van de verordening. Met een proactieve aanwijzing kan PS een gemeentelijk bestemmingsplan met een bepaalde inhoud vaststellen. Ook niet juridische instrumenten voor de doorwerking vooraf kunnen worden ingezet, dit zijn: beleidsregels, bestuursafspraken en het vooroverleg over gemeentelijke ruimtelijke plannen.

Achteraf kan de provincie de volgende juridische instrumenten inzetten:

- Zienswijzen op ontwerpbestemmingsplannen;
- Beroep tegen vastgestelde bestemmingsplannen;
- Een reactieve aanwijzing waarmee een (deel van) een bestemmingsplan wegens strijd met het provinciaal belang buiten werking kan worden gesteld.

Een voorbeeld: Bestemmingsplannen die betrekking hebben op waterbergingsgebieden die als zodanig op de kaart Waterveiligheid (nr. 09295054) zijn aangegeven, regelen de instandhouding van de waterhuishoudkundige werken en voorzien niet in nieuwe ontwikkelingen die de rol van deze gebieden voor wateropvang belemmeren. Deze gebieden moeten op basis van de provinciale verordening verplicht worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Aan de hand van een aantal zienswijzen die tijdens de hoorzitting aan bod is gekomen, is concreet te zien hoe de doorwerking van de omgevingsvisie (en de verordening) op deze thema's is.

### 3. *Bouwvlakken*

Bij de opstelling van het bestemmingsplan is aan alle in het plangebied aanwezige agrarische bedrijven een bouwvlak toegekend. De agrarische bouwvlakken zijn op de verbeelding van het bestemmingsplan zorgvuldig begrensd. De oppervlakte en de vorm van de bouwvlakken zijn individueel bepaald mede aan de hand van de kaders die benoemd zijn in de Nota van Uitgangspunten:

- Agrarische bedrijven krijgen een bouwperceel op maat met een maximumomvang van 1,5 hectare. De grootte van het bouwperceel is mede afgestemd op de bedrijfsomvang, uitgedrukt in Nederlandse grootte-eenheden (Nge). De Nge is een reële economische maatstaf die gebaseerd is op het brutostandaardsaldo (bss, opbrengsten minus bepaalde specifieke kosten). Het is een maat waarmee de economische omvang van agrarische activiteiten wordt weergegeven. De Nge wordt zowel gebruikt om de absolute bedrijfsomvang van agrarische bedrijven of sectoren weer te geven (uitgedrukt in Nge) als om de specialisatiegraad van bedrijven te bepalen. De indeling wordt verder inzichtelijk gemaakt door middel van het schema '*Grootte bouwvlak in relatie tot bedrijfsomvang*' dat onderdeel uitmaakt van de NvU (pag. 13).

*Schema 'Grootte bouwvlak in relatie tot bedrijfsomvang'*

NGE	Type bedrijf	Bouwperceel
< 10 Nge	Hobbymatig	Woonbestemming
10 tot 40 Nge	Deeltijdbedrijf	Bouwperceel afgestemd op bestaand erf
40 tot 70 Nge	Reëel agrarisch bedrijf	Bouwperceel op maat met enige uitbreidingsruimte
> 70 Nge	Volwaardig agrarisch bedrijf	Maximaal 1,5 ha (voor de LOG's is de

	LOG-visie leidend)
--	--------------------

- Uitgangspunt bij nieuwe ontwikkelingen, zoals een nieuwe stal of een vergistingsinstallatie, is de concentratie van bedrijfsgebouwen en andere bouwwerken.
- Er wordt uitgegaan van de huidige grootte van het bouwvlak in de vigerende bestemmingsplannen.
- Een geldende milieuvergunning/melding AmvB Melkrundveehouderij om te bepalen of er een agrarisch bedrijf aanwezig is en welke grootte dit bedrijf heeft;
- De actuele situatie in het veld gebaseerd op inventarisaties, recente luchtfoto's en informatie verkregen uit de enquêtes.
- De aparte planologische procedures voor percelen en de zo verkregen rechten worden doorvertaald in het nieuwe bestemmingsplan.
- Milieutechnische haalbaarheid van het verzoek. Hierbij is een onderscheid in regelgeving tussen agrarische bedrijven waarvan de geurhinder ten aanzien van geurgevoelige objecten een vaste afstand is en waarvan de afstand modelmatig berekend moet worden. Over het algemeen moet voor rundveehouderijen een afstand van 50 meter tot burgerwoningen worden aangehouden. Voor de intensieve veehouderij moet dit berekend worden waarbij wij gegevens van de reclamant nodig hebben. Deze gegevens moeten uitwijzen of het verzoek milieutechnisch haalbaar is. Dit betreft onder andere de exacte locatie van de nieuwe stal, de soort stal en soort luchtwassers en het aantal en categorie dieren. Als deze gegevens niet zijn aangeleverd, kan het verzoek helaas niet beoordeeld worden. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor de aanlevering van gegevens, omdat wij die verantwoordelijkheid niet kunnen overnemen. Daarnaast moet juridisch worden onderbouwd dat de vergroting en/of verplaatsing van het bouwvlak mogelijk is. Zonder de genoemde gegevens kan dit niet worden beoordeeld. Eén ieder die een inspraakreactie heeft ingediend op dit punt heeft als reactie gekregen dat genoemde gegevens aangeleverd moeten worden. Om de reden dat anders niet bepaald kan worden of het bouwvlak vergroot kan worden zoals gevraagd. Bij de zienswijzen zijn er enkelen geweest die daadwerkelijk de betreffende informatie hebben bijgevoegd.
- De ruimtelijke kwaliteit, zoals de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid van bouwwerken en functies. In de NvU staat dat de ruimtelijke kwaliteit in het bestemmingsplan op diverse manieren wordt gewaarborgd. Bestaande waarden worden beschermd via een aanlegvergunningstelsel of via gebruiksvoorschriften en ook de vorm van het bouwvlak speelt hierbij een rol.

Bij de opstelling van het bestemmingsplan, de beantwoording van de inspraakreacties en de beantwoording van de zienswijzen zijn de bouwvlakken op eensluidende wijze beoordeeld. De basis voor de beoordeling van de bouwvlakken ligt in de Nota van Uitgangspunten. Bij de beoordeling van de inspraakreacties zijn bovenstaande uitgangspunten nader bekeken, omdat er veel reacties zijn ontvangen met als wens het bouwvlak te vergroten. Daarbij is naar voren gekomen dat het criterium nut en noodzaak voor uitbreiding lastig te hanteren is. Daarom is hier een extra richtlijn toegevoegd te weten, dat meer dan 60% van de gebruiksruimte moet zijn benut om voor uitbreiding in aanmerking te komen. Dit omdat de nut een noodzaak dan op een objectieve manier kan worden beoordeeld. Deze criteria zijn tevens gehanteerd in de zienswijzenfase. Zie hiervoor ook de Nota Inspraak en Overleg en de Nota Zienswijzen.

### 3.1 *Bedrijfsomvang in Nge*

In het schema 'Grootte bouwvlak in relatie tot bedrijfsomvang' is aangegeven hoe het aantal Nge in verhouding staat tot de uitbreidingsmogelijkheden van het bouwvlak. Deze tabel staat in de Nota van Uitgangspunten en in de toelichting van het bestemmingsplan.

Een bouwvlak van 1,5 ha wordt soms als een recht beschouwd, indien de bedrijfsomvang groter is dan 70 Nge. Dit is geen juiste interpretatie van het bestemmingsplan. De bedrijfsomvang is één van de criteria waaraan wordt getoetst. Een bouwvlak van 1 ha waar nog voldoende ruimte aanwezig is, voldoet niet aan het criterium van het concentratiebeginsel. Ook al heeft het agrarisch bedrijf een grotere omvang dan 70 Nge, dan zal het bouwvlak niet worden vergroot, omdat de nut en noodzaak dan onvoldoende is aangetoond. Er wordt dan niet voldaan aan het concentratiebeginsel.

### *3.2 Het concentratiebeginsel*

De bebouwing moet zoveel mogelijk worden geconcentreerd om onnodige verstening van het buitengebied te voorkomen. Bovendien draagt het bij aan het zuinig en zorgvuldige ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening. Zoals ook in de Nota van Uitgangspunten is opgenomen is concentratie van bebouwing wenselijk vanuit bedrijfseconomisch oogpunt. Het is echter niet zo dat dit ten koste gaat van het dierenwelzijn. Het doel van dit beginsel is te voorkomen dat het landschap wordt ontsierd met verspreid liggende bouwwerken. Het concentratiebeginsel hangt sterk samen met de landschappelijke en ruimtelijke aanvaardbaarheid.

Tijdens de hoorzitting is ook veel gesproken over het thema compensatie. Compensatie is niet het vergroten van het bouwvlak, maar het efficiënter inrichten van het bouwvlak waarbij het oppervlakte gelijk blijft. Echter, door dit in te zetten kan dit tot gevolg hebben dat niet meer wordt voldaan aan het concentratiebeginsel.

### *3.3 Noodzaak*

Uitbreiding van het bouwvlak is alleen aan de orde als de gebruiksruimte op het bouwvlak grotendeels is benut. Daarmee wordt tevens de noodzaak voor uitbreiding aangetoond. Daarbij wordt als richtlijn gehanteerd dat meer dan 60% van de gebruiksruimte moet zijn benut om voor uitbreiding in aanmerking te komen. Kuilvoerplaten worden niet beschouwd als benutte gebruiksruimte, omdat deze ook bij recht buiten het bouwvlak, mits binnen een zone van 50 meter aansluitend aan het bouwvlak kunnen worden gesitueerd in de bestemming Agrarisch en door middel van een binnenplanse afwijking in de bestemmingen Agrarisch met waarden – Landschapswaarden en Agrarisch met waarden – Natuur en Landschapswaarden AW-L.

### *3.4 Landschappelijke en ruimtelijke aanvaardbaarheid*

Uitbreiden of veranderen van de vorm van het bouwvlak moet ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar zijn. Daarbij wordt in ieder geval gekeken of uitbreiding of vormverandering niet ten koste gaat van kenmerkende landschapselementen, zoals essen of houtwallen en -singels. Ook wordt de afstand van het bouwvlak tot wegen en omliggende milieugevoelige functies (onder andere woningen) in de afweging betrokken. Hierbij wordt opgemerkt dat, ondanks een clustering van bebouwing, er toch sprake kan zijn van visuele verstening van het buitengebied. Daarvan is in ieder geval sprake als er langgerekte bouwvlakken langs wegen ontstaan en als er zichtlijnen verdwijnen.

### *3.5 Intensieve veehouderijen*

Voor intensieve bedrijven speelt de ligging in een LOG, verwevingsgebied of extensiveringsgebied een rol. U heeft de LOG-visies, na amendering, vastgesteld en het daarin geformuleerde kader opgenomen in dit bestemmingsplan. Daarbij heeft u als extra voorwaarde bepaald dat wanneer er sprake is van ontwikkelingen (bv. vergroting of verplaatsing van IV) er een zogenaamde effectrapportage moet worden uitgevoerd naar de volksgezondheid. Dit betekent het volgende:

<i>bestaande bedrijven in het:</i>	
extensiveringsgebied	geen IV-bedrijven gelegen in deze gebieden
verwevingsgebied	via wijzigingsplan (B&W) vergroten tot maximaal 1,5 ha
LOG	- bij recht 1 ha - via wijzigingsplan (B&W) vergroten tot maximaal 2 ha - buitenplannen tot maximaal 2,5 ha
<i>nieuwe bedrijven en hervestiging:</i>	buitenplannen in aangewezen zones in LOG d.m.v. partiële herziening

### 3.6. Maximumoppervlak

In principe kan het bouwvlak tot maximaal 1,5 ha worden vergroot. Vergroting naar 2 ha is in specifieke situaties mogelijk, maar gaat gepaard met een wijzigingsprocedure waarin het bestemmingsplan voorziet of met een separate procedure buiten het bestemmingsplan om. Belangrijkste reden voor de zwaardere procedure is dat voldaan moet kunnen worden aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving en de LOG-visies. De toe te voegen kwaliteit behoeft maatwerk in de vorm van onder meer een inrichtingsplan.

In sommige gevallen is voorgesteld de vorm van het bouwvlak te wijzigen, waardoor sleufsilos en/of erfontsluitingen buiten, maar aansluitend aan het bouwvlak worden gesitueerd. Op die manier ontstaat meer gebruiksruimte voor gebouwen binnen het bouwvlak. Indien niet aan bovenstaande criteria wordt voldaan, vindt geen bouwvlakvergroting plaats. In voorkomende gevallen is wel gewezen op de mogelijkheid om op termijn via een wijzigingsbevoegdheid het bouwvlak te vergroten.

### 4. Waterberging

In de omgevingsverordening is ten aanzien van primaire watergebieden het volgende opgenomen; 'Bestemmingsplannen die betrekking hebben op primaire watergebieden, voorzien niet in nieuwe ontwikkelingen die de rol van deze gebieden voor wateropvang belemmeren'. Dit betekent dat in het bestemmingsplan de primaire watergebieden opgenomen moeten worden. Dit is gedaan door de dubbelbestemming Waterstaat – Waterbergingsgebied aan de betreffende gronden toe te kennen. Bouwen is uitsluitend toegestaan als hiervoor een vergunning is verleend door het bevoegd gezag. In overleg met de provincie is bepaald dat gronden gelegen in deze dubbelbestemming die voorzien zijn van een bouwvlak, uitgezonderd zijn van de bepaling dat bouwen alleen is toegestaan indien er sprake is van vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken (zie ook bestemmingsplan, toelichting pagina 75 en regels pagina 111). Dit betekent dat het agrarische gebruik van de gronden mogelijk is en dat hier door de dubbelbestemming geen 'extra' beperkingen worden opgelegd.

### 5. Kleinschalige windenergie

In de omgevingsverordening is ten aanzien van windturbines opgenomen dat bestemmingsplannen niet voorzien in de mogelijkheid van het oprichten van nieuwe windturbines binnen gebieden die worden gerekend tot de EHS en zijn aangemerkt als Nationaal Landschap of die vallen binnen de zodanig aangegeven laagvliegroutes. Vervolgens zijn er eisen voorgeschreven ten aanzien van clustering. Bestemmingsplannen die betrekking hebben op de Groene omgeving, het buitengebied, voorzien uitsluitend in de mogelijkheid van het oprichten van nieuwe windturbines in de vorm van windparken. In afwijking hierop kunnen bestemmingsplannen voor de Groene omgeving individuele windturbines toestaan voor zover de tiphoogte daarvan niet meer bedraagt dan 25 meter.

In de Nota van Uitgangspunten is opgenomen dat via een ontheffing mogelijkheden aanwezig zijn voor de plaatsing van windturbines in of aansluitend aan de bouwvlakken, zowel bij agrariërs, burgers als overige bedrijven. De hoogte hiervan is afgestemd op de hoogte van de



bebouwing die op bouwpercelen is toegestaan. De maximale bouwhoogte van gebouwen is 12 meter. Voorgesteld wordt een maximale hoogte van 15 meter. Op deze wijze doen de windturbines geen afbreuk aan de bestaande landschappelijke kwaliteiten.

#### 6. Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de overkoepelende Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) van kracht. Daarmee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta verankerd in de Nederlandse wetgeving. Deze wet geeft aan welke wetten gewijzigd worden, met als belangrijkste wet de Monumentenwet 1988. De implementatie heeft daarnaast geleid tot aanpassing van enkele andere wetten op aanpalende werkvelden die voor de archeologie relevant zijn, zoals de Wet milieubeheer en de Woningwet. Via de Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) is archeologie wettelijk geïntegreerd in de systematiek van de ruimtelijke ordening.

Naar aanleiding van de gewijzigde wetgeving op het gebied van archeologie heeft u op 4 oktober 2010 het gemeentelijke archeologiebeleid opgesteld. In dit gemeentelijk archeologiebeleid zijn verschillende categorieën benoemd en aan elke categorie zijn beleidsadviezen gekoppeld.

Er bestaan drie gradaties, te weten:

1. Beschermd archeologisch monument
2. Archeologisch waardevol gebied (AMK)
3. Archeologisch onderzoeksgebied
  - Hoge archeologische verwachting
  - Middelhoge archeologische verwachting
  - Lage archeologische verwachting

In het gemeentelijk archeologiebeleid is dit als volgt vertaald.

<i>Buitengebied:</i>		
Verwachting hoog	< 2500 m <sup>2</sup>	geen onderzoeksplicht
Verwachting middelhoog	< 5000 m <sup>2</sup>	geen onderzoeksplicht
Verwachting laag	< 10 ha	geen onderzoeksplicht
<i>Bebouwde kern:</i>		
Verwachting hoog	< 100 m <sup>2</sup>	geen onderzoeksplicht
Verwachting middelhoog	< 250 m <sup>2</sup>	geen onderzoeksplicht
Verwachting laag	< 5 ha	geen onderzoeksplicht
<b>AMK-terrein (hoge tot zeer hoge archeologische waarde)</b>		
<b>behoud in situ, altijd onderzoek, overleg regio-archeoloog</b>		

En het gemeentelijk archeologiebeleid is als volgt doorvertaald naar het bestemmingsplan Buitengebied:

- Artikel 29 Waarde - Archeologie - 1 : hoge verwachting
  - Artikel 30 Waarde - Archeologie - 2 : middelhoge verwachting
  - Artikel 31 Waarde - Archeologie - 3 : archeologisch waardevol gebied (AMK)
  - Artikel 32 Waarde - Archeologie - 4 : beschermde archeologische rijksmonumenten
- De categorie 'archeologisch onderzoeksgebied, lage archeologische verwachting' is niet opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied.

Het archeologiebeleid heeft voorafgaand aan de vaststelling voor een periode van zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld te reageren op het concept archeologiebeleid. Niemand heeft hier gebruik van gemaakt.

### *7. Woningsplitsing/Inwoning*

In de Nota van Uitgangspunten is bepaald dat aan bestaande (legale) woningen met de bijbehorende erven en tuinen een bestemming 'Wonen (W)' wordt toegekend. Toevoeging van een burgerwoning door splitsing van woningen is in principe niet toegestaan. Een uitzondering wordt gemaakt voor de splitsing van een karakteristiek voormalig agrarische bedrijfswoning (het hoofdgebouw) in meerdere afzonderlijke wooneenheden. Hiervoor is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Op deze wijze kunnen karakteristieke panden voor het gebied behouden blijven. Er is sprake van inwoning als de woongedeelten van binnenuit onderling te bereiken zijn. Planologisch gezien is er dan sprake van één woning. Het ongedaan maken van de onderlinge verbinding leidt niet automatisch tot een tweede legale woning. Inwoning wordt in het hele plangebied mogelijk gemaakt.

### *8. Planschade*

Artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt het volgende ten aanzien van planschade:

1. Burgemeester en wethouders kennen degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd.

Een oorzaak als bedoeld in het eerste lid is:

a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, niet zijnde een bepaling als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, of van een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38;

b. een bepaling van een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a tot en met d;

De vergelijking vervolgt met de beschrijving van een aantal thema's welke niet specifiek aan één bestemming zijn gebonden.

Van belang voor de beoordeling of er sprake is van een planologische verslechtering, is in hoeverre de nieuwe planologische regeling afwijkt van het vigerende planologische regime. Dus niet de feitelijke situatie is van belang, maar hetgeen op basis van het geldende planologische regime maximaal is toegestaan. Ook kunnen de als gevolg van een planologische ontwikkeling optredende voordelen, de nadelen geheel of gedeeltelijk compenseren. Aldus zal bezien moeten worden in hoeverre de nieuwe bestemmingsregelingen per saldo een planologisch nadeliger situatie met zich mee brengen.

Omdat het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe' voor een deel een conserverend bestemmingsplan is, is eventueel nadeel voor het eigen perceel het primaire aandachtspunt. Dit betreft de directe schade. Ook de indirecte schade, dit is schade welke een planologische wijziging van een bepaald perceel voor omliggende percelen kan opleveren, is echter in de vergelijking betrokken.

Wanneer reclamant van mening is schade te lijden of zal lijden als gevolg van de bepalingen in het bestemmingsplan dan kan reclamant een verzoek om planschade indienen.

Planschadeverzoeken op onderdelen, welke als verplichting vanuit de provinciale verordening zijn opgenomen in het bestemmingsplan, moeten worden ingediend bij Gedeputeerde Staten van Overijssel.

9. *Verschillen tussen gemeenten*

Tussen de gemeenten Deventer, Olst-Wijhe en Raalte zijn op een aantal thema's verschillen. De verschillen zijn:

1. Archeologie: Elke gemeente heeft haar eigen archeologiebeleid doorgevoerd in het bestemmingsplan. Het beleid van Raalte en Olst-Wijhe is vergelijkbaar; voor Deventer geldt ander beleid.
2. Karakteristieke panden: in Raalte en Olst-Wijhe is het mogelijk om de inhoudsmaat van een Sallandse boerderij te vergroten indien de deel betrokken wordt bij de inhoud; in Deventer is dit niet het geval.
3. Intensieve veehouderij: omdat de oude gemeente Heino (gemeente Raalte) geen reconstructiegebied is, zijn de intensieve veehouderijen daar niet specifiek aangeduid.
4. Rood voor Rood regeling: voor Deventer en Olst-Wijhe geldt dat het rood-voor-roodbeleid buitenplans is geregeld. De gemeente Raalte heeft in het bestemmingsplan opgenomen dat bij toepassing van de regeling één compensatiewoning kan worden gerealiseerd. Het realiseren van meerdere compensatiewoningen is in Raalte buitenplans geregeld.
5. Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (VAB): alle drie gemeenten hebben dit opgenomen in het bestemmingsplan. Het verschil zit in de uitwerking dat in de gemeente Deventer, bij toepassing van deze regeling, de percelen de bestemming Wonen behouden. In Raalte en Olst-Wijhe wordt een bestemming toegekend die het meeste recht doet aan het gebruik van het perceel.
6. Plattelandskamers: de gemeente Deventer is hier afwijkend in ten opzichte van Raalte en Olst-Wijhe. In Deventer moeten de kamers gebruik maken van hetzelfde sanitair en de keuken is gemeenschappelijk.
7. Monumentale bomen: de gemeente Deventer heeft monumentale bomen opgenomen in het bestemmingsplan; de gemeenten Raalte en Olst-Wijhe niet.
8. Onverharde wegen: de gemeenten Deventer en Raalte hebben de onverharde wegen specifiek bestemd en de gemeente Olst-Wijhe niet.
9. Landbouwontwikkelingsgebieden: voor alle drie gemeenten geldt dat de LOG-visies zijn vertaald in het bestemmingsplan. Omdat de LOG-visies niet gelijklopend zijn er verschillen tussen de drie gemeenten.
10. Mantelzorg: in zowel Raalte als Olst-Wijhe zijn tijdelijke woonunits voor mantelzorg mogelijk; in Deventer kan dit niet.
11. Verblijfsrecreatie: verblijfsrecreatie is in alle drie gemeenten anders vertaald. Leidend voor de verblijfsrecreatie zijn de vigerende bestemmingsplannen en specifiek gemaakte afspraken per verblijfsrecreatieterrein. Dat betekent dat binnen de gemeente Olst-Wijhe hier ook verschillen in bestaan.
12. Bijgebouwenregeling: de gemeenten Deventer en Olst-Wijhe staan vrijstaande bijgebouwen toe met een oppervlakte van maximaal 100 m<sup>2</sup>. In de gemeente Raalte worden de aanbouwen aan de woning (tot een maximum oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>) hier ook in meegerekend.

### Opiniërende bespreking

Tijdens de opiniërende bespreking op 19 maart 2012 is toegezegd dat nog op een aantal thema's wordt ingegaan. Hieronder worden de verschillende thema's nader toegelicht.

#### 1. *Procedures*

In het schema opgenomen in bijlage 1 'Procedure soorten', is uiteengezet welke procedures in het bestemmingsplan zijn opgenomen en welke procedures niet in het bestemmingsplan zijn opgenomen, maar wel mogelijk zijn.

Tussen de verschillende afwijkingsvormen en een wijzigingsplan c.q. een partiële herziening zitten nog enkele wezenlijke verschillen naast de doorlooptijd en de leges. Bij een afwijking wordt alleen de betreffende ontwikkeling mogelijk gemaakt, zoals deze wordt aangevraagd met de omgevingsvergunning. Bij een kleine wijziging moet de procedure opnieuw doorlopen worden en het bestemmingsplan wordt niet aangepast. Bij een wijzigingsplan en een partiële herziening is de basis ook dat de betreffende ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, maar daarbij wordt tevens het bestemmingsplan aangepast. Dat betekent dat, indien er sprake is van een kleine wijziging, dit veelal binnen het bestemmingsplan opgelost kan worden en de procedure niet opnieuw doorlopen hoeft te worden.

De inzet van de procedures in het bestemmingsplan zijn tevens gerelateerd aan de grootte c.q. de impact van de ontwikkeling in het plangebied. Ontwikkelingen die bij recht mogelijk worden gemaakt hebben een minimale impact op het gebied ten opzichte van ontwikkelingen die mogelijk worden gemaakt met een wijzigingsbevoegdheid. En de ontwikkelingen die met een afwijking mogelijk worden gemaakt vallen hier tussenin. Als voorbeeld een bouwvlak. Bij recht is het in bepaalde gebieden mogelijk om de kuilvoerplaten buiten het bouwvlak, maar aansluitend aan het bouwvlak, te realiseren. Met een afwijkingsbevoegdheid is het mogelijk om het bouwvlak te overschrijden met maximaal 250 m<sup>2</sup>. Is er sprake van een nog grotere ontwikkeling dan kan gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om het bouwvlak te vergroten. Indien besloten wordt een bouwvlakvergroting door middel van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk te maken dan zal dit opgenomen worden in de regels als zijnde een overschrijding van het bouwvlak. Dit om de simpele reden dat dit juridisch niet anders benoemd kan worden. Het bouwvlak vergroot je niet door gebruikmaking van de afwijking omdat deze procedure slechts vrijstelling verleend van de belemmerende bepalingen van het bestemmingsplan.

Voor wat betreft de doorlooptijd van de procedures wordt vanuit de bedrijfsvoering momenteel bekeken in hoeverre deze verkort kunnen worden. Nog dit jaar zal hier een resultaat op komen. Daarbij worden ook de legeskosten bij deze procedures onder de loep genomen.

#### 2. *Overschrijdingsregel*

Zoals aangegeven onder het kopje hierboven 'Procedure soorten' is gekozen voor een bepaalde systematiek in het bestemmingsplan. Daarbij wordt een overschrijding van 250 m<sup>2</sup> als voldoende beschouwd. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid is het tenslotte mogelijk het bouwvlak te vergroten voor bijvoorbeeld de realisatie van een nieuwe stal. Daarbij is het ook zo dat door middel van een wijzigingsbevoegdheid meer eisen worden gesteld ten aanzien van de ruimtelijke inpassing (ruimtelijke kwaliteit). Op deze wijze is het mogelijk ontwikkelingen toe te staan waarbij ook het behoud en versterking van het landschap meegenomen wordt.

#### 3. *Juridische consequenties*

Nota van Uitgangspunten:

Het wijzigen van de NvU heeft tot gevolg dat een groot deel van het proces opnieuw moet worden gedaan. Daarbij gaat het om de beoordeling van alle bouwvlakken (als bv een wijziging op dit onderdeel plaatsvindt). Alle bouwvlakken moeten dan opnieuw beoordeeld worden met de

nieuwe uitgangspunten. Vervolgens moet het ontwerpbestemmingsplan opnieuw ter inzage worden gelegd. Gevolg is dat extra tijd en extra financiële middelen zijn vereist.

Nieuwe gronden/reacties:

Bij het herbeoordelen van de insprekers tijdens de hoorzitting en/of de zienswijzen zal de Raad van State een uitspraak doen in de richting van het gegeven dat de kaders tijdens het proces zijn gewijzigd. Dit heeft dan als consequentie dat het traject opnieuw doorlopen moet worden. Het behandelen van nieuwe gronden c.q. nieuwe reacties doet tevens geen recht aan de officiële behandeling volgens de Algemene wet bestuursrecht. Wat bij de een wordt aangepast naar aanleiding van een reactie achteraf zal feitelijk ook gedaan moeten worden bij alle overige percelen.

#### 4. Paardenhouderijen

Tijdens de opiniërende vergadering is gesproken over paardenhouderijen. Een agrarisch bedrijf kan door middel van een wijzigingsbevoegdheid omschakelen naar een paardenhouderij. Voorwaarde is dat het moet gaan om een volwaardige paardenhouderij (is groter dan 70 Nge). Is er geen sprake van omschakeling naar een volwaardige paardenhouderij dan kan de bestemming alleen worden gewijzigd naar agrarisch bedrijf. Dat betekent dat op basis van het aantal Nge's de volgende bestemming worden toegekend.

< 10 Nge	Woonbestemming (hobbymatig)
10-70 Nge	Agrarische bestemming
>70 Nge	Agrarische bestemming met aanduiding paardenhouderij

Voor bestaande paardenhouderijen geldt dat zij, eenmalig met dit bestemmingsplan, de aanduiding paardenhouderij hebben gekregen. Na de vaststelling van het bestemmingsplan geldt dit alleen voor bedrijven die een volwaardige paardenhouderij realiseren.

#### 5. Essen

Voor wat betreft de essen in relatie tot de vergroting van bouwvlakken is nader bekeken in hoeverre agrarische bedrijven door dit bestemmingsplan 'op slot' worden gezet doordat zij niet anders kunnen ontwikkelen dan richting es. Om die reden wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in de regels. In principe is vergroting van bouwvlakken op de essen niet mogelijk. Wanneer onder anderen aangetoond kan worden dat vergroting van het bouwvlak noodzakelijk is, de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast en dat de karakteristiek van de es behouden blijft en/of versterkt wordt, kan medewerking worden verleend aan een bouwvlakvergroting op de es.

#### DRAAGVLAK

Vanaf het begin van het proces is met verschillende belangenorganisaties, burgers en bedrijven overlegd. De verschillende belangenorganisaties hebben leden afgevaardigd voor de klankbordgroep. Tijdens de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan buitengebied, begin 2010, is er naast de informatieavonden een consultatieronde gehouden. Ondernemers in het buitengebied kregen daarbij de gelegenheid om een-op-een een inspraakreactie in te dienen en is er tijdens de voorbereiding geënuquêerd. De voorgenomen wijzigingen op basis van zowel de inspraakreacties, de vooroverlegreacties als de ambtelijke wijzigingen zijn voorgelegd aan de klankbordgroep. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan in de tweede helft van 2011 ter inzage gelegd voor zienswijzen. Bij de start van de terinzageleggingen heeft per gemeente een informatieavond plaatsgevonden. Er zijn uiteindelijk 138 zienswijzen zijn ingediend. Tot slot zijn de gemeenteraden regelmatig geïnformeerd over de stand van zaken van het bestemmingsplan en de vervolgprocedure.

## FINANCIËLE CONSEQUENTIES

### *Grondexploitatie*

In het kader van de grondexploitatiewet is de gemeente verplicht kosten die ten behoeve van het bestemmingsplan worden gemaakt te verhalen. De gemeente maakt geen kosten voor plannen die op grond van dit bestemmingsplan worden uitgevoerd. De initiatiefnemers zijn hiervoor verantwoordelijk. Wel maakt de gemeente plankosten, die niet zijn toe te schrijven aan een specifieke groep gebruikers. De gemeente neemt deze plankosten daarom voor haar rekening. Indien aanvullende plankosten gemaakt worden voor het uitvoeren van het bestemmingsplan, bijvoorbeeld in de vorm van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid, worden dergelijke plankosten verhaald op de initiatiefnemer. Voor het bestemmingsplan wordt geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12 Wro vastgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

### *Plankosten*

De plankosten (organisatiekosten voor de opstelling van het bestemmingsplan) blijven binnen het budget van ad € 523.500,-.

## AANPAK/UITVOERING

Tijdens de terinzagelegging eind 2011 kon een ieder zienswijzen indienen. Deze zienswijzen zijn behandeld en alle voorzien van een antwoord. Dit alles is verwoord in de Nota Zienswijzen. Tijdens de hoorzitting van 5 en 6 maart is een ieder in de gelegenheid gesteld in te spreken ten overstaan van u, de gemeenteraad. Een 40-tal insprekers heeft hier gebruik van gemaakt. Wat tijdens de hoorzitting is ingebracht is getoetst aan de ingediende zienswijze. Aan de hand daarvan is bepaald of de zienswijze op juiste wijze is beantwoord of dat de ingebrachte zienswijze op een andere wijze geïnterpreteerd kan worden naar aanleiding van de hoorzitting. Om opnieuw ruis te voorkomen is bij reclamant nagevraagd of de zienswijze op juiste wijze is geïnterpreteerd. Aandachtspunt daarbij is de tijdens de hoorzitting nieuw ingebrachte informatie. Indien hier sprake van is, zult u hierover een besluit moeten nemen. Dit in verband met de juridische houdbaarheid. Na afstemming met reclamant resulteert dit in een eventuele wijziging van de Nota Zienswijzen.

Het vervolgtraject ziet er schematisch als volgt uit:

21 mei 2012	Besluitvormende raadsbehandeling, vaststelling bestemmingsplan Buitengebied
na vaststelling	Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8, lid 4 doorgezonden aan Gedeputeerde Staten
juni 2012 juni – augustus 2012	Het plan kan zes weken na vaststelling worden bekendgemaakt. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de HaH en de Staatscourant en vervolgens voor zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van beroep bij de RvS.
Na de terinzagetermijn (medio augustus 2012)	Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, mits geen voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

## BIJLAGEN

De bij dit voorstel horende bijlagen, die op de gebruikelijke wijze ter inzage liggen, betreffen:

- Bijlage 1 'Procedure soorten'

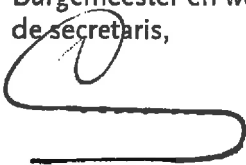
In deze bijlage zijn de verschillende procedure soorten opgenomen die of met dit bestemmingsplan mogelijk zijn of buiten het bestemmingsplan om mogelijk zijn.

- Bijlage 2 'Aanvulling insprekers hoorzitting'  
In deze bijlage zijn de zienswijzen nader bekeken waar dit bij de hoorzitting is toegezegd. Dat betekent dat niet alle zienswijzen van de 40 insprekers nader zijn bekeken. Daar waar dit geleid heeft tot een wijziging is dit benoemd als eindconclusie. Tevens zijn deze wijzigingen opgenomen in de Nota Zienswijzen.
- Nota Zienswijzen  
In de Nota Zienswijzen is aangegeven welke wijzigingen zijn doorgevoerd na de opiniërende behandeling op 19 maart 2012. Dit is in het rood aangegeven. Dit geldt zowel voor de beantwoording van de zienswijzen als de wijzigingen die doorgevoerd worden in het de toelichting, de regels en de verbeelding. Voor wat betreft de wijzigingen op de verbeelding is dit in het rood aangegeven ten opzichte van de versie 19 maart 2012.

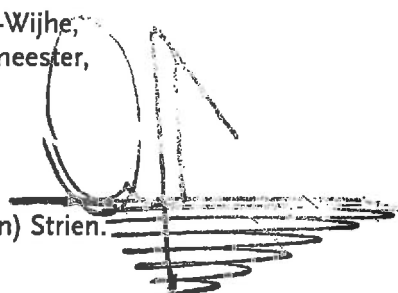
#### VOORSTEL

1. Het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, inclusief de bijlagen PlanMer bestemmingsplannen Buitengebied Salland, Karakteristieke panden en erven in het buitengebied gewijzigd vast te stellen en de Nota Inspraak en Overleg en de Nota zienswijzen vast te stellen, inclusief de aanpassingen opgenomen in hoofdstuk 4 van de Nota zienswijzen en de verbeeldingen 1 tot en met 9 en de legenda. Dit besluit bestaat uit het geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1773.BP2009001001-0301;
2. De PlanMER bestemmingsplannen Buitengebied Salland d.d. 11 december 2009 en aanvulling PlanMER d.d. 28 mei 2010 behorende bij bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,  
de secretaris, de burgemeester,



A. (Arie) Oeseburg.



A.G.J. (Ton) Strien.

*Informatie in te winnen bij:*  
Harm de Muinck en/of Shirley  
Veldhuis  
Doorkiesnummer. 0570-568010  
0570-568006

Bijlage 1 'Procedure soorten'

	procedure	wettelijke grondslag	beslistermijn	leges voor de planologische procedure, 2012	rechtsbescherming	
					Welke fasen?	Wie mag appelleren?
Bestemmingsplan Buitengebied	bij recht	Wabo	maximaal 8 week		Bezwaar	belanghebbende
					Beroep rechtbank	belanghebbende
					Hoger beroep Raad van State	belanghebbende
	binnenplanse afwijking	Wro	maximaal 8 week	€ 204,58	Bezwaar	belanghebbende
					Beroep rechtbank	belanghebbende
					Hoger beroep Raad van State	belanghebbende
Niet in het Bestemmingsplan Buitengebied	wijzigingsplan	Wro	26 weken proceduretijd	€ 2945,00	Zienschwiz	een ieder
					Beroep Raad van State	belanghebbende
					Bezwaar	belanghebbende
	buitenplanse afwijking klein (kruimelgeval)	Wabo	maximaal 8 week	€ 204,58	Beroep rechtbank	belanghebbende
					Hoger beroep Raad van State	belanghebbende
					Zienschwiz	een ieder
	buitenplanse afwijking groot	Wabo	maximaal 26 week	€ 3003,90	Zienschwiz	een ieder
					Beroep rechtbank	belanghebbende
					Hoger beroep Raad van State	belanghebbende
	partiële herziening	Wro	26 weken proceduretijd	€ 3695,00	Zienschwiz	een ieder
					Beroep Raad van State	belanghebbende
					Zienschwiz	een ieder
	tijdelijke afwijking	Wabo	maximaal 26 week	€ 204,58	Beroep rechtbank	belanghebbende
					Hoger beroep Raad van State	belanghebbende
					Zienschwiz	een ieder



Nr.	2012/23
Onderwerp	Besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 april 2012, nr. 2012/23;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. Met inachtneming van de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte twee amendementen, het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, inclusief de bijlagen PlanMer bestemmingsplannen Buitengebied Salland, Karakteristieke panden en erven in het buitengebied gewijzigd vast te stellen en de Nota Inspraak en Overleg en de Nota zienswijzen vast te stellen, inclusief de aanpassingen opgenomen in hoofdstuk 4 van de Nota zienswijzen en de verbeeldingen 1 tot en met 9 en de legenda. Dit besluit bestaat uit het geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1773.BP2009001001-0301;
2. De PlanMER bestemmingsplannen Buitengebied Salland d.d. 11 december 2009 en aanvulling PlanMER d.d. 28 mei 2010 behorende bij bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe vast te stellen.

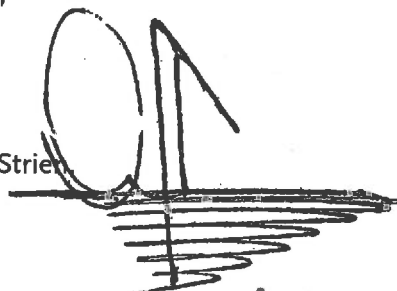
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 21 mei 2012.

De raad voornoemd,  
de griffier,



B.A. (Bart) Duursema.

de voorzitter,



A.G.J. (Ton) Strien

**CDA**



Gemeentebelangen

Olst-Wijhe



## AMENDEMENT

Voorstel nr. 2012/23

Behoort bij besluit van de  
gemeenteraad van Olst-Wijhe,  
d.d. 31-05-2012 No. 23  
De griffier van Olst-Wijhe,

Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied

De raad van de gemeente Olst-Wijhe in vergadering bijeen op 21 mei 2012;

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

In de artikelen 3, 4 en 5 wordt een nieuwe "afwijking van de bouwregels" opgenomen luidende:

*Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak tot 1,5 ha*

"Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 3.2 onder a. respectievelijk lid 4.2 onder a en lid 5.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de noodzaak tot overschrijding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de overschrijding van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' mogen overschreden worden tot ten hoogste 1 ha;
- e. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;  
Voor artikel 4 aangevuld met:  
"waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 4.1 onder d en e niet onevenredig worden aangetast;"  
Voor artikel 5 aangevuld met: "waarbij tevens de bestaande landschappelijke waarden zoals genoemd in lid 5.1. onder c en d niet onevenredig worden aangetast;"
- f. overschrijding is niet toegestaan op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1

Toelichting:

*- VVD en Gemeentebelangen zijn*

De fractie van het CDA is van mening dat:

1. Deze afwijkingsmogelijkheid de flexibiliteit en (economische) toekomstbestendigheid van het bestemmingsplan ten goede komt. Door ontwikkelingen niet op voorhand uit te sluiten, maar het stellen van kaders waarbinnen ontwikkelingen plaats kunnen vinden;
2. Alle agrarische bedrijven op deze wijze in principe dezelfde ontwikkelingsmogelijkheden krijgen;
3. Door hiermee het 'ja, mits-principe' toe te passen de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten in het buitengebied kunnen worden behouden of versterkt;
4. Bij deze afwijkingsmogelijkheid een ondernemer gemotiveerd wordt tijdig in te spelen op de strengere milieu eisen, eisen met betrekking tot dierenwelzijn en ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid en marktomstandigheden;



Gemeentebelangen

Olst-Wijhe



2.

## AMENDEMENT

Voorstel nr. 2012/23

Behoort bij besluit van de

gemeenteraad van Olst-Wijhe,

d.d. 21-05-2012 No. 23

Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied

De griffier van Olst-Wijhe,

De raad van de gemeente Olst-Wijhe in vergadering bijeen op 21 mei 2012

Ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

Artikel 43.4 lid c te wijzigen in: de hoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 25 meter.  
Artikel 2.5 te wijzigen in: van het peil tot aan de tip (van de wieken) van de windturbine.

### Toelichting:

De fracties van de VVD, CDA, PvdA en GB zijn van mening dat:

1. met een kleine windmolen door het opwekken van groene stroom, net als met zonnepanelen, een huishouden wordt gestimuleerd tot het decentraal opwekken van duurzame energie voor eigen gebruik;
2. bij het opwekken van elektriciteit er geen vervuilende stoffen en broeikasgassen vrij komen;
3. een kleine windmolen daardoor positief bijdraagt aan de duurzaamheidsdoelstelling van de gemeente Olst-Wijhe om de CO<sub>2</sub> uitstoot te reduceren;
4. de jaarlijkse opbrengst van een kleine windmolen, naast de gemiddelde windsnelheden, type van het landschap waarin de molen staat opgesteld en merk en type van de molen sterk afhankelijk is van de tiphoogte van de molen;
5. afhankelijk van de soort windmolens een windmolen met een maximale tiphoogte van 25 meter jaarlijks ca. 3500 kWh aan elektriciteit kan opleveren en daardoor de gebruiker in staat stelt zelf in zijn stroombehoefte te voorzien;
6. een kleine windmolen met een tiphoogte van 25 meter aansluit bij de omgevingsvisie van de provincie Overijssel.

Ondertekening en namen:

J. Gerkes (VVD)

E.G.L.M. Lugtenberg (CDA)

R.J.M. Leber (PvdA)

G.J. Brinks (GB)