



Kennisgeving beschikking Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Uitgebreide voorbereidingsprocedure

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe maken bekend dat zij in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vergunning hebben verleend:

Voor: de functiewijziging van een autospuiterij naar een bedrijf gespecialiseerd in de tuin- en parkmechanisatie
Activiteiten: afwijken van het bestemmingsplan
Locatie: Eikelhofweg 18a Olst

De aanvraag, de beschikking en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 25 februari 2011 gedurende zes weken ter inzage bij het klantcontactcentrum van Olst-Wijhe, locatie Wijhe (Oranjelaan 5).

De beschikking is ten opzichte van de ontwerp beschikking niet gewijzigd.

Tegen de beschikking kan beroep worden ingesteld door:

- Degenen die zienswijzen hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.
- De adviseurs die gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid advies uit te brengen over de ontwerpbeschikking.
- Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen te hebben ingebracht tegen de ontwerpbeschikking.

De beschikking wordt na afloop van de beroepstermijn van kracht tenzij gedurende die termijn beroep is ingesteld en een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan. De beschikking wordt niet van kracht voordat op dat verzoek is beslist. Het beroepsschrift moet in tweevoud worden ingediend bij de Rechtbank Zwolle-Lelystad, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB te Zwolle. Het verzoek om voorlopige voorziening moet worden gericht aan de Voorzieningenrechter van Rechtbank Zwolle-Lelystad, Sector Bestuursrecht, Postbus 10067, 8000 GB te Zwolle.

Ruimtelijke onderbouwing artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° Wabo EIKELHOFWEG 18A OLST

Inhoud

1. INLEIDING	3
1.1. Aanleiding.....	3
1.2. Planologische regeling	3
1.3. Verzoek.....	4
2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN.....	5
2.1. Huidige situatie.....	5
2.2. Het voorgenomen initiatief.....	5
2.3. Erfinrichting.....	5
3. BELEID	6
3.1. Provinciaal beleid	6
3.2. Gemeentelijk beleid	6
4. OMGEVINGSASPECTEN	7
4.1. Ecologie	7
4.2. Archeologie.....	7
4.3. Water	7
4.4. Bodem.....	7
5. JURIDISCHE VORMGEVING.....	8
6. UITVOERBAARHEID.....	9

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op dit moment is het perceel Eikelhofweg 18a te Olst bestemd als 'Bedrijf' met de nadere aanduiding 'autospuiterij'. Sinds mei 2010 zijn er gesprekken gaande om het perceel en bebouwing een andere bedrijfsmatige invulling te geven. De nieuwe functie van het perceel staat ten dienste van een bedrijf gespecialiseerd in de tuin- en parkmechanisatie. Het bestemmingsplan laat geen ander bedrijf toe dan de op dit perceel gevestigde carrosseriebedrijf. De omgevingsvergunning beoogt hiervoor de planologische basis te leggen.



Figuur 1. De ligging van het projectgebied

1.2. Planologische regeling

Het vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied Olst dat op 30 oktober 1989 is vastgesteld. De gronden waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft zijn in dit plan bestemd als 'Bedrijf' en nader aangeduid 'autospuiterij'. Deze gronden zijn alleen bestemd voor de uitoefening van het ter plaatse gevestigde autospuiterij.

1.3. Verzoek

Op 1 november 2011 is er een verzoek binnen gekomen om omgevingsvergunning voor de wijziging van het gebruik van het perceel Eikelhofweg 18a te Olst naar een ander bedrijf. Op het verzoek is artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3° van de Wabo van toepassing.

2. BESCHRIJVING VAN HET PLAN

2.1. Huidige situatie

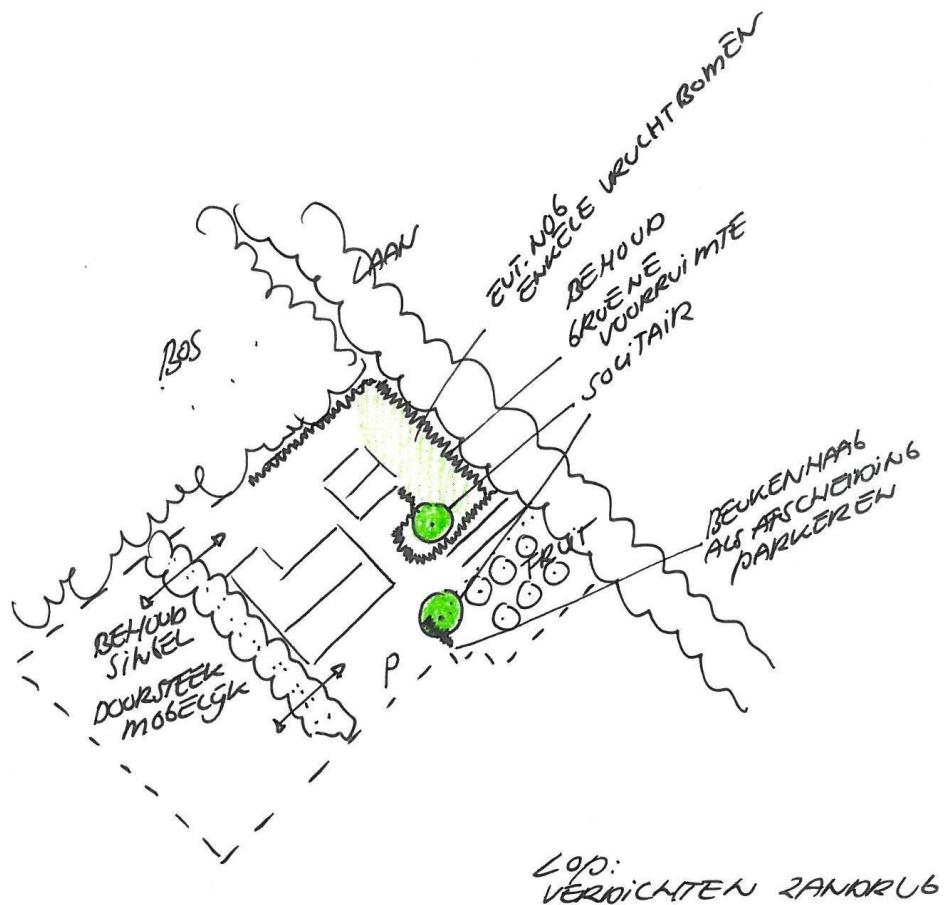
Op dit moment is er op de locatie een loods opgericht van 420 m². De loods is niet karakteristiek. Aan de voorzijde van het perceel staat de bedrijfswoning. De totale oppervlakte aan gebouwen bedraagt ongeveer 580 m².

2.2. Het voorgenomen initiatief

De heer Duteweert wil op het perceel aan de Eikelhofweg 18a te Olst zijn bedrijf vestigen. Het bedrijf Duteweert Miniwerktuigen is gespecialiseerd in tuin- en parkmechanisatie. De nadruk ligt met name op reparatie van miniwerktuigen en daarnaast zullen hier ook miniwerktuigen worden verkocht. De verkoop is ondergeschikt aan en staat in directe relatie met de hoofdactiviteit. De activiteiten zullen in pandig plaatsvinden, waarbij buitenopslag niet is toegestaan.

2.3. Erfinrichting

Het Oversticht heeft een inrichtingsplan opgesteld en voorzien van een korte toelichting. Het erf ligt in het zandlandschap (zandrug) waarbij het uitgangspunt van verdichten geldt (LOP). De erfstructuur is goed, waarbij geadviseerd wordt om twee solitairen aan te planten om het gebouw en ook de parkeerplaats te maskeren. Gedacht wordt aan eik, linde, paardenkastanje of bruine beuk. De singel op het achtererf moet behouden blijven.



Figuur 2. Het landschapsinpassingsplan

3. BELEID

Dit hoofdstuk behandelt het beleid dat betrekking heeft op deze omgevingsvergunning. Gezien de voorgestelde ontwikkeling is het rijksbeleid niet van belang. Alleen het van toepassing zijnde provinciale en gemeentelijke beleid wordt aangehaald.

3.1. Provinciaal beleid

In 2009 is de Omgevingsvisie Overijssel vastgesteld. Hiermee wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De doorvertaling is vastgelegd in de Omgevingsverordening (2009). De gestelde regels borgen het provinciaal belang. Het plangebied ligt in de Groene omgeving en is nader aangeduid als buitengebied met het accent op veelzijdige gebruikruimte (mixlandschap). De gebieden zijn aangewezen voor gespecialiseerde landbouw, mengvormen van landbouw-recreatie-zorg, landbouw-natuur en landbouw-water, bijzondere woon-, werk- en recreatiemilieus, die de karakteristieke gevarieerde opbouw van het cultuurlandschappen in deze gebieden versterken.

De centrale uitdaging die centraal staat in de Groene omgeving is: *“behoud en versterking van het landschap en het realiseren van de groenblauwe hoofdstructuur in combinatie met ontwikkelingsmogelijkheden voor de landbouw en andere economische dragers.”*

Vanuit oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik geldt voor ontwikkelingen in het buitengebied de stelregel dat bebouwing in principe moet worden geconcentreerd. Hergebruik van bestaande bebouwing is hierbij een thema. Het onderhavige verzoek is conform het provinciale beleid.

3.2. Gemeentelijk beleid

In de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld op 24 november 2008) is opgenomen dat compact bouwen en zuinig ruimtegebruik het devies is. Concreet betekent dit dat bouwblokken zo compact mogelijk dient te worden gebouwd. In de deelnotitie VAB: Werken in het buitengebied (vastgesteld op 5 november 2007) is het beleid vastgelegd voor niet-agrarische of agrarisch aanverwante bedrijvigheid in vrijkomende of vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen. Deze notitie zal worden vertaald naar het bestemmingsplan Buitengebied. In de notitie is opgenomen dat buitenopslag niet is toegestaan en dat de nieuwe vervolgactiviteiten binnen de bestaande bebouwing dient plaats te vinden. Sloop en nieuwbouw is alleen toegestaan indien de nieuwe activiteit belemmerd of beperkt wordt in het functionele gebruik van de vrijkomende gebouwen. Nieuwbouw is hier niet aan de orde. Het gaat bij dit verzoek om het hergebruiken van de bestaande bebouwing.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Het uitgangspunt voor het omgevingsvergunning is dat het plan moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing waarin relevantie omgevingsaspecten worden beschreven.

4.1. Ecologie

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met de bescherming van de aanwezige natuurgebieden en de aanwezige soorten. Het beschermen van soorten is geregeld in de Flora en faunawet en het beschermen van gebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet.

De gronden waarop deze omgevingsvergunning van toepassing is, waren in gebruik als autospuiterij/ carrosseriebedrijf. De functiewijziging heeft geen nadelige invloed op de eventuele in het gebied voorkomende soorten.

4.2. Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg, moeten de archeologische waarden in acht worden genomen. De Beleidsnota Archeologie gemeente Olst-Wijhe (concept) bepaald het volgende:

- er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een hoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 2500 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm;
- er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een middelhoge archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 5000 m² en bij een verstoring dieper dan 50 cm;
- er geldt een onderzoeksplicht in gebieden met een lage archeologische verwachting bij plangebieden groter dan 10 ha.

Een archeologisch onderzoek is niet vereist, omdat de gronden niet geroerd worden.

4.3. Water

De Watertoets is een verplicht onderdeel die moet worden uitgevoerd bij ruimtelijke plannen en besluiten. Doel is het borgen van de waterhuishoudkundige doelstellingen en watschapsbelangen. Het projectgebied ligt in het gebied van het waterschap Groot Salland. Via www.dewatertoets.nl is de watertoets doorlopen. Hieruit is naar voren gekomen dat de functieverandering geen invloed heeft op de waterhuishouding en dat er geen waterschapsbelang is. Het aspect water vormt geen belemmering voor deze omgevingsvergunning.

4.4. Bodem

Bij ruimtelijke plannen en projecten moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening de bodem geschikt zijn voor de functie. Omdat het carrosseriebedrijf gestopt is, is in opdracht van Autoschadebedrijf Van Emst een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd door Van der Poel Consult.

Uit de analyseresultaten blijkt:

- dat de in de bovengrond ter plaatse van deellocatie A een cadmium en PCBgehalte is gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. In de bovengrondmonsters is ter plaatse van de deellocatie D PAKgehalten gemeten die de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. Echter de gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat er geen aanvullende maatregelen of analyses noodzakelijk worden geacht.
- dat in het grondwater het bariumgedeelte de desbetreffende streefwaarde overschrijdt, echter ook niet in dusdanige hoeveelheden dat er aanvullende maatregelen of analyses noodzakelijk worden geacht.

Conclusie is dat er geen verontreinigen zijn aangetoond.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

Deze omgevingsvergunning legt de planologische basis voor het gebruik van de in dit plan genoemde gronden als bedrijf gespecialiseerd in tuin- en parkmechanisatie. Deze ruimtelijke onderbouwing is onderdeel van de beschikking op aanvraag om een omgevingsvergunning.

6. UITVOERBAARHEID

Het initiatief heeft niet tot het gevolg dat er kosten zijn voor de gemeente. Er is geen sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. De kosten voor de wettelijke procedure worden verhaald via de van toepassing zijnde legesverordening en de kosten zijn dus anderszins verzekerd. De economische uitvoerbaarheid is daarmee aangetoond.