

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. n.v.t. agendapunt -
Raadsvergadering, d.d. 15 februari 2021 agendapunt 5

Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink
Zaaknummer 2916-2021
Datum B&W-besluit 19 januari 2021

Onderwerp
Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan
Boerlestraat 15 en 15a Wijhe

BIJLAGEN:

- Ingediend verzoek, zaak 8595-2018 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/288830>)
- Besluit college, zaak 20498-2020 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/236652>)
- Bestemmingsplan verbeelding, zaak 8595-2018 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/288762>)
- Bestemmingsplan regels, 8595-2018 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/288763>)
- Bestemmingsplan regels bijlage 1 Sloopopgave, 8595-2018, (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/288833>)
- Bestemmingsplan regels bijlage 2 Inrichtingsplan, 8595-2018, (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/288834>)
- Bestemmingsplan toelichting, zaak 8595-2018 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/288823>)
- Anterieure overeenkomst, zaak 8595-2018 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/270837>)

INLEIDING

Op 31 augustus 2020 is een verzoek tot gedeeltelijk herziening van het bestemmingsplan Buitengebied ingediend. Het plan voorziet in de realisatie van twee nieuwe woningbouwkavels, de verbouw van de boerderij Boerlestraat 15, waarin nu een bedrijfswoning zit, tot twee woningen en het gebruiken van de bedrijfswoning Boerlestraat 15a als burgerwoning. Ter compensatie wordt de aanwezige bedrijfsbebouwing gesloopt en worden de kuilsilo's en erfverharding verwijderd. Bovendien worden de kavels landschappelijk ingepast.

Op 23 juni 2020 hebben wij al besloten om medewerking te willen verlenen aan het starten van een procedure tot gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan voor dit plan.

Een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Van 19 november tot en met 30 december 2020 heeft dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze bij u kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het college stelt de gemeenteraad voor om het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

BEOOGD RESULTAAT

Een actueel bestemmingsplan die de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk maakt.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Olst-Wijhe
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (provinciaal beleid)
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

In de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het KGO-beleid vastgelegd. Ruimtelijke kwaliteit is hierin als leidend principe vastgelegd en de harde normering, zoals die van toepassing was bij de rood-voor-rood-regeling, is vervangen door kwalitatief maatwerk op perceels- en gebiedsniveau. Op basis van het KGO-beleid worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Bij het bepalen van de balans speelt het plan zelf, de schaal en de impact op de omgeving een rol.

Het plan, zoals in de inleiding omschreven, omvat een herontwikkeling van de locatie Boerlestraat 15 en 15a in Wijhe. Met de sloop van 2.873 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen, het verwijderen van erfverharding en kuilsilo's en de landschappelijke inpassing, zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls en zal de ruimtelijke kwaliteit in zijn geheel verbeteren. De gevraagde planologische ruimte voor de realisatie van de gevraagde burgerwoningen is dan ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

In het bestemmingsplan is de ontwikkeling uitvoerig beschreven en onderbouwd en in een juridisch kader gezet. Van de mogelijkheid voor een ieder om ten aanzien van dit bestemmingsplan een zienswijze kenbaar te maken bij uw raad is geen gebruik gemaakt. Het voorstel is dan ook om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

DRAAGVLAK

Het bestemmingsplan heeft van 19 november tot en met 30 december 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe op 9 oktober 2020 een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal dit in gevolge van 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:

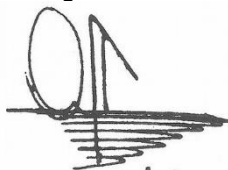
1. Het bestemmingsplan Boerlestraat 15 en 15a Wijhe, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001065-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 22 oktober 2020, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatie overeenkomst 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:
Martin Broekhuis
Telefoonnummer: 14 0570

