

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. 4 juli 2022 agendapunt 5
Raadsvergadering, d.d. 19 september 2022 agendapunt 13

Portefeuillehouder wethouder wethouder Marcel Blind
Zaaknummer 22621-2022
Datum B&W-besluit 16 augustus 2022

Onderwerp
Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan
Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1

BIJLAGEN:

- Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 (Zaaknr: 17560-2020 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/384961>)
- Ontwerp BP Plankaart Eikelhofweg 31 Bouwhuispad 1 (Zaaknr: 17560-2020 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/384960>)
- Ontwerp BP Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 Regels (Zaaknr: 17560-2020 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/384957>)
- Ontwerp BP Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 Toelichting (Zaaknr: 17560-2020 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/384958>)
- Ontwerp BP Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 Bijlagen bij de regels (Zaaknr: 17560-2020 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/384954>)
- Ontwerp BP Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 Bijlagen bij de toelichting (Zaaknr: 17560-2020 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/384956>)
- Inspraakbrief Bouwhuispad 1, Eikelhofweg 31 (Zaaknr: 20811-2022) <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/405068>

INLEIDING

De initiatiefnemers hebben de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van de percelen aan de Eikelhofweg 31 en het Bouwhuispad 1. De initiatiefnemers zijn voornemens om aan de Eikelhofweg 31 ca. 1568 vierkante meter landschapsontsierende bebouwing te slopen en daar één woning terug te bouwen. Tevens wordt het perceel landschappelijk ingepast. Aan het Bouwhuispad 1 willen de initiatiefnemers een woning realiseren in de bestaande rijhal. Daarnaast wordt het perceel landschappelijk ingepast. Op 10 augustus 2021 heeft ons college een positief besluit genomen over deze ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 maart 2022 tot en met 27 april 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

BEOOGD RESULTAAT

Te komen tot de herontwikkeling van de percelen aan de Eikelhofweg 31 en het Bouwhuispad 1.

KADER

- Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
- Wet ruimtelijke ordening
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

ARGUMENTEN Plan

Eikelhofweg 31

Aan de Eikelhofweg 31 zat een melkveehouderij. De bedrijfsactiviteiten zijn reeds beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens om op deze locatie ca. 1568 vierkante meter landschapsontsierende bebouwing te slopen. Ter compensatie wordt één woning teruggebouwd van 850m³. Tot slot wordt het perceel landschappelijk ingepast.

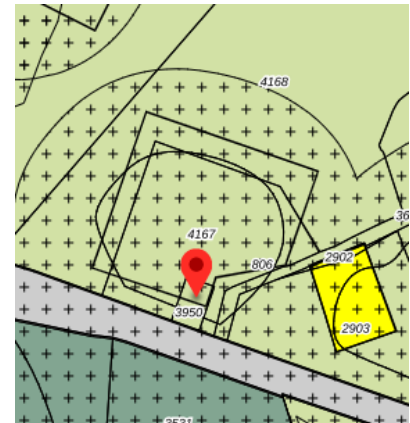
Bouwhuispad 1

Achterop het landgoed Boxbergen staat een grote rijhal die in het verleden gebruikt werd ten aanzien van een paardenfokkerij. Deze activiteiten zijn al jaren gestaakt. De initiatiefnemer is voornemens om een deel van de bestaande rijhal om te bouwen tot een woning en het perceel landschappelijk in te passen. De inhoudsmaat van de woning in de rijhal wordt 852m³.

Bestemmingsplan

Eikelhofweg 31

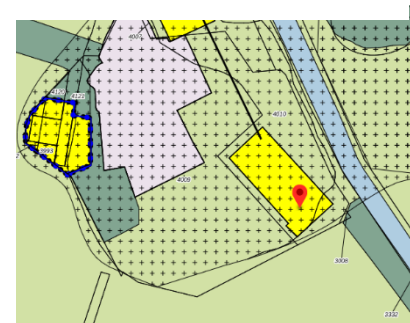
Het perceel aan de Eikelhofweg 31 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe en heeft daarin de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2' van toepassing op het perceel. Het is niet mogelijk om binnen deze bestemming een extra woning te realiseren. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan herzien worden.



Figuur 1 Bestemmingsplan Eikelhofweg 31

Bouwhuispad 1

De rijhal aan het Bouwhuispad 1 ligt in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe en heeft daarin de bestemming 'Wonen'. Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 2' en 'Waarde – Archeologie – 3' van toepassing op het perceel. Ook liggen op het perceel de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' en 'maximum aantal wooneenheden: 0'. Het is niet mogelijk om binnen deze bestemming een woning te realiseren. Om het plan mogelijk te maken moet het bestemmingsplan herzien worden.



Figuur 2 Bestemmingsplan Bouwhuispad 1

Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

Door de plannen te combineren ontstaat een kwaliteitsverbetering op beide locaties. De waardevermeerdering van de grond door het herzien van het bestemmingsplan dient bij KGO geïnvesteerd te worden in maatregelen die de ruimtelijke kwaliteit versterken. Uit de aangeleverde stukken is nog niet gebleken of dit het geval is. Om hier zekerheid over te krijgen moet een financiële onderbouwing aangeleverd worden door de initiatiefnemer. Mocht blijken dat de waardevermeerdering hoger is dan de kosten van het huidige voorlegde plan dan dienen extra kwaliteitsmaatregelen genomen te worden.

In het plan staat dat de initiatiefnemer aan de Eikelhofweg 31 een woning van 850m³ wil bouwen. Dit is 100m³ meer dan bij andere KGO-projecten binnen de gemeente. De woning mag maximaal 750m³ groot zijn. Ook de woning aan het Bouwhuispad 1, welke in een bestaande rijhal wordt gerealiseerd, is in het plan groter dan 750m³. Door de vorm van de rijhal is het niet mogelijk om, zoals bij een nieuwbouwwoning, een tweede verdieping te realiseren. Een groot deel van de inhoud van de woning gaat verloren vanwege de vorm van de rijhal. De plattegrond van de woning, waarbij uitgegaan wordt van 852m³, is vergelijkbaar met een plattegrond van een nieuwbouwwoning welke maximaal 750m³ groot is. De woning is qua gebruiksoppervlak dus niet groter dan een normale nieuwbouwwoning. Om deze reden kan eenmalig afgeweken worden van de maximale inhoudsmaat van 750m³.

Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Voor de volledige beantwoording van de

zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1.

Raadsvergadering 4 juli

Op 4 juli 2022 is het voorstel om het bestemmingsplan Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 vast te stellen voor het eerst in de raad geweest. Gedurende de ochtend voorafgaand aan de raadsvergadering heeft u een brief ontvangen van één van de indieners van de zienswijzen. Deze brief gaat in op de Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 d.d. 5 mei 2022.

Inhoudelijke reactie

Onderstaand wordt een inhoudelijke reactie gegeven op de vier aangedragen argumenten in de brief.

1. Gesteld wordt dat door de woonbestemming in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe de rijhal gebruikt zou mogen worden ten behoeve van bewoning. Dat is onjuist. De rijhal is met een verbindingsstreepje gekoppeld aan een ander bouwvlak. Op grond van de regels van het bestemmingsplan moeten de twee bouwvlakken samen als één bouwvlak beschouwd worden en mag er dus maar één woning zijn. Op dit moment is er geen woning in de rijhal aanwezig en wordt de rijhal niet bewoond. Nadat voorliggend bestemmingsplan onherroepelijk is ontstaat door toepassing te geven aan het KGO beleid wel de mogelijkheid om een woning te realiseren in de rijhal. Aan de rijhal is in het verleden een woonbestemming toegekend omdat deze niet meer bedrijfsmatig gebruikt zou worden. Hobbymatig mag de rijhal nog steeds gebruikt worden. Wanneer een agrariër stopt met zijn of haar bedrijfsvoering en verzoekt om een woonbestemming toe te kennen dan krijgen de daarbij behorende stallen en schuren ook een woonbestemming zodat deze niet meer bedrijfsmatig gebruikt kunnen worden.
2. De bouwvergunning legaliseert volgens de brieveschrijver niet het gebruik. Dat was destijds inderdaad het geval. Bij verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen had het perceel een agrarische bestemming. Bij de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied is later een woonbestemming toegekend aan de rijhal. Wanneer de rijhal destijds werd gebruikt ten behoeve van de agrarische bestemming dan was er geen sprake van strijdig gebruik. Later is de woonbestemming toegekend en mocht de rijhal hobbymatig gebruikt worden. Dat het gebouw er wellicht in eerste instantie illegaal heeft gestaan wil dus niet zeggen dat het gebruik ook illegaal was zoals gesteld wordt in de brief. Door middel van de bouwvergunning is het bouwwerk, wanneer het er al illegaal stond, gelegaliseerd.
3. In de brief wordt getwijfeld aan de openbaarheid van de weg. Gesteld wordt tevens dat het gaat om een doodlopende weg. De weg is niet doodlopend en loopt door tot aan de Bevrijdingsweg. Met een auto kun je naar de Bevrijdingsweg toerijden, dit is door de gemeente getoetst. Ondanks dat getwijfeld wordt aan de beantwoording in de Nota van zienswijzen wordt geen bewijs aangedragen op basis waarvan de weg niet openbaar zou kunnen zijn op grond van de Wegenverkeerswet.
4. Gesteld wordt dat de initiatiefnemer van plan is om een vergunning aan te vragen voor het plaatsen van lichtmasten voor de paardenbak. Bij de gemeente is dit plan nog niet bekend. Het plaatsen van lichtmasten maakt geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan. Er is enkel een afwijkingsbevoegdheid voor het college opgenomen om, onder voorwaarden, een omgevingsvergunning te verlenen voor de mogelijke plaatsing van lichtmasten. Voor de verdere beantwoording van dit punt wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen.

Conclusie

Ten opzichte van de ingediende zienswijzen zijn in de brief geen nieuwe feiten aan het licht gekomen op basis waarvan het bestemmingsplan niet vastgesteld zou kunnen worden.

Conclusie

Op basis van bovenstaande argumenten wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

DRAAGVLAK

In het kader van de ruimtelijke procedure is het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De initiatiefnemer heeft met beide

indieners van de zienswijzen gesproken over het gebruik van de toegangsweg naar de nieuwe woning aan het Bouwhuispad 1. Daarbij is toegezegd dat de toegangsweg enkel gebruikt zal worden in het geval een calamiteit plaatsvindt.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Alle kosten in het kader van de ontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Nadat de raad heeft besloten het bestemmingsplan vast te stellen zal deze voor de duur van zes weken ter inzage gelegd worden. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 d.d. 5 mei 2022 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021001077-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 15 december 2021 vast te stellen;
3. 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



Y.P. (Yvonne) van Mastrigt

<p><i>Informatie in te winnen bij:</i> Tom van der Liende Telefoonnummer. 14 0570</p>

Onderwerp Besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied,
Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1 8 d.d. 5 mei 2022 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Eikelhofweg 31, Bouwhuispad 1' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021001077-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 15 december 2021 vast te stellen;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

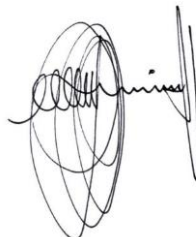
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 19 september 2022.

De raad voornoemd,
de griffier



J.T.J.J. (Jacqueline) van Zwam

de voorzitter



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt