

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering, d.d. 2 december 2019
Agendapunt 8
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 11487-2018
Datum B&W-besluit 12 november 2019

Onderwerp

Vorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Steunenbergerweg 6'

BIJLAGEN:

- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Steunenbergerweg 6, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/58314> (12457-2018)
- Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Steunenbergerweg 6 te Olst, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/73985> (3757-2018)
- Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Steunenbergerweg 6 te Olst, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/73986> (3755-2018)
- Beeldkwaliteitplan Steunenbergerweg 6, Olst, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/58734> (12457-2018)
- Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Steunenbergerweg 6, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/58307> (12457-2018)
- Onderzoek woon- en leefklimaat woningbouw Steunenbergerweg 6, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/58318> (12457-2018)
- Advies OD woonklimaat Steunenbergerweg 6, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/61773> (12457-2018)
- Advies planschade Steunenbergerweg 6 Olst, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/72529>, (12457-2018)
- Notitie flora en fauna, Steunenbergerweg 6, Olst, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/93257>, (12457-2018)
- AERIUS berekening, sloop en bouwfase Steunenbergerweg 6 Olst, <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/93256>, (12457-2018)

INLEIDING

De provincie Overijssel heeft in het verleden ten behoeve van de Landinrichting Olst-Wesepe de boerderij met bijbehorende agrarische gronden Steunenbergerweg 6 aangekocht. De agrarische gronden zijn toebedeeld aan agrariërs in de directe omgeving ter verbetering van hun bedrijfsvoering. Na afronding van de ruilverkaveling heeft de provincie ons verzocht om planologische medewerking voor herontwikkeling van het voormalig agrarisch erf naar wonen met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. Voorliggend bestemmingsplan vormt hiermee het sluitstuk van een omvangrijk proces dat heeft geleid tot verbetering van de agrarische structuur van het gebied.

Het bestemmingsplan beoogt de realisatie van maximaal vier nieuwe wooneenheden met een gezamenlijke inhoud van maximaal 5.500m³ op het achtererf ter compensatie van:

- de sloop van alle landschapsontsierende agrarische bebouwing;
- behoud en versterking van het voorerf met de karakteristieke IJsselhoeve met bijbehorende rietgedekte schuur;
- een landschappelijk passende herinrichting en beplanting van het perceel;
- de verplaatsing van de intensieve veehouderij vanaf het nabijgelegen perceel Steunenbergerweg 7 naar een landbouwontwikkelingsgebied, waarmee een overbelaste situatie in het gebied werd opgelost, en de sloop van alle landschapsontsierende bebouwing op dit perceel.

BEOOGD RESULTAAT

Een vastgesteld bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan die de uitvoering van het herontwikkelplan planologisch mogelijk maken en die juridisch borgen dat de gewenste ruimtelijke kwaliteit wordt behaald.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.1)
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving

ARGUMENTEN

Het herontwikkelplan voorziet in de toevoeging van ruimtelijke kwaliteit op deze locatie. De karakteristieke IJsselhoeve met bijbehorende rietgedekte schuur en kleine kapschuur op het voorerf blijven behouden en worden versterkt. De nieuwe wooneenheden op het achtererf worden gesitueerd en vormgegeven met respect voor de kenmerkende landschaps- en erfstructuur. Het erfensemble blijft qua uitstraling en schaal in hoofdlijnen behouden, maar de totale bouwmassa neemt af. Het erf wordt landschappelijk passend ingericht en beplant. Het beeldkwaliteitplan en de bestemmingsplanregels borgen dat de beoogde kwaliteit van bebouwing en erfinrichting ook daadwerkelijk worden behaald. Aan de overzijde van de weg (Steunenbergerweg 7) is een kwaliteitsslag behaald door verplaatsing van een intensieve veehouderij vanuit verweingsgebied naar landbouwontwikkelingsgebied en het slopen van alle varkensstallen. De ontwikkeling is milieu-hygiënisch inpasbaar. Ter plaatse van de nieuwe woningen geldt een goed woon- en leefklimaat en agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

DRAAGVLAK

- Het ontwerpplan heeft van 1 maart 2018 tot en met 11 april 2018 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn zienswijzen ingediend door twee agrarische bedrijven aan de overzijde van de Steunenbergerweg. De zienswijzen en onze reactie hierop treft u aan in bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Steunenbergerweg 6'. Een zienswijze was voor ons aanleiding om nader onderzoek te laten doen naar het woon- en leefklimaat op de plek waar de nieuwe woningen worden toegestaan in verband met cumulatieve geurhinder door agrarische bedrijven in de omgeving en de mogelijke hinder die kan ontstaan als gevolg van een aangevraagde omgevingsvergunning voor activiteiten met mest. Uit dit onderzoek en de toetsing hiervan door de Omgevingsdienst IJsselland blijkt dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij stellen u voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met als aanvulling op de plantoelichting de resultaten en conclusies van dit onderzoek.
- Het waterschap en de provincie hebben beiden in een reactie op het ontwerpplan aangegeven dat het plan past in hun ruimtelijk beleid.
- Plaatselijk Belang Middel heeft regelmatig geïnformeerd naar de stand van zaken van dit plan en de besluitvorming hierover. Tegen een eerdere planvariant met twee compensatiekavels voor vrijstaande woningen gelegen buiten het bouwvlak tegen de bosrand aan, waren bezwaren vanuit de buurtschap. Er zijn geen zienswijzen ontvangen vanuit bewoners van Middel tegen het voorliggende plan waarbij alle compensatiewoningen compact zijn geclusterd op het achtererf.

BEELDVORMENDE RAADSBEHANDELING 25 MAART 2019

- U heeft in een beeldvormende raadsbijeenkomst op 25 maart 2019 gesproken met de twee zienswijze-indieners. Zij brachten aanvullend op door hen ingediende zienswijze te berde dat de marktwaarde van hun agrarische bedrijven aanzienlijk zou dalen als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit vanwege de toename van burgerwoningen nabij hun bedrijven. De aanvrager heeft naar aanleiding hiervan door Van Ameyde Waarderingen BV laten onderzoeken of er sprake zou kunnen zijn van waardevermindering. De conclusie van dit onderzoek luidt dat dit in deze situatie niet het geval is. Er is in de jurisprudentie en de taxatiepraktijk geen steun te vinden dat in deze situatie sprake zou zijn van waardevermindering van de bedrijven. Het rapport van Ameyde is bijgevoegd, waarbij wij nog de opmerking willen maken dat de gemeente een verzoek om bestemmingsplanherziening moet wegen vanuit haar verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag moet toetsen aan de toepasselijke ruimtelijke wet- en regelgeving. Het onderzoek van Ameyde toont aan dat er geen sprake is van planschade als

gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan en er derhalve geen gevolgen zijn voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

- Ook gaven de beide agrariërs aan dat in het uitgevoerde onderzoek naar het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen was uitgegaan van verouderde vee-gegevens. Wij hebben dit gecontroleerd en geconstateerd dat inderdaad bij enkele bedrijven was uitgegaan van verouderde, niet meer geldende vergunningen. Het onderzoek is daarom opnieuw uitgevoerd op basis van de actuele vergunninggegevens, waarbij aanvullend ook de aspecten geluid en fijnstof zijn betrokken. De conclusie is dat er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zelfs beter dan uit het eerdere onderzoek naar voren kwam. Het onderzoeksrapport van Lowijs advies en de beoordeling hiervan door de Omgevingsdienst zijn bijgevoegd.
- Als derde punt gaven de agrariërs aan dat zij de eigenaar een bod hadden gedaan boven de marktwaarde voor aankoop van het perceel, maar dat dit bod was afgewezen. De provincie heeft ons toegelicht dat zij de marktwaarde heeft laten taxeren door een onafhankelijke externe en gecertificeerde taxateur. Het in 2016 uitgebrachte bod lag beduidend lager dan deze marktwaarde. De provincie dient marktconform te verkopen en heeft daarom de verkoopgesprekken met de twee zienswijze-indieners moeten beëindigen. Wij merken in dit verband nog op dat de gemeente een verzoek om bestemmingsplanherziening moet wegen vanuit haar verantwoordelijkheid voor een goede ruimtelijke ordening en de aanvraag moet toetsen aan de toepasselijke ruimtelijke wet- en regelgeving. Eigendomsverhoudingen en/of privaatrechtelijke transacties aangaande de betrokken gronden vormen hierbij geen afwegingsgrondslag.

ORDEELSVORMENDE RAADSBEHANDELING 1 JULI 2019

Tijdens de oordeelsvormende raadsbehandeling zijn er naar aanleiding van dit plan vanuit uw raad zorgen geuit over het spanningsveld tussen enerzijds de wens naar vervolgfuncties (zoals wonen) voor erven waar de agrarische bedrijfsvoering is gestopt, en anderzijds de mogelijke gevolgen van toename van het aantal burgerwoningen in het buitengebied voor ontwikkelmogelijkheden van agrarische bedrijven die juist volop in ontwikkeling zijn. Zoals bijvoorbeeld het innovatieve bedrijf schuin tegenover de planlocatie, dat ook actief is op het gebied van duurzaamheidsmaatregelen, zoals mestvergisting. Wij delen deze zorg en zijn met u van mening dat het wenselijk is ons in algemene zin op dit vraagstuk te bezinnen als onderdeel van een te ontwikkelen integrale omgevingsvisie.

Bij het concrete voorliggende plan zijn wij van mening dat voldoende is aangetoond dat de transformatie naar wonen hier niet leidt tot beperking van de vergunde rechten, en evenmin tot beperking van toekomstige ontwikkelmogelijkheden aangezien er nu al woningen op kortere afstand tot het bedrijf liggen. Er zijn in de oordeelsvormende behandeling geen zaken aan de orde geweest die voor ons aanleiding zijn geweest het voorstel te wijzigen. Dat we u het voorstel nu pas voor besluitvorming aanbieden, is het gevolg van de uitspraak van de Raad van State over de toepassing van het Programma Aanpak Stikstof en het aanvullende onderzoek dat daardoor nodig werd. Dit wordt hieronder toegelicht.

VERVOLGONDERZOEK NATUURWAARDEN

Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof niet meer gebruikt mag worden als basis voor toestemming voor activiteiten. Volgens de Raad van State is 'de passende beoordeling' die ten grondslag lag aan het PAS in strijd met Europese Habitatrichtlijn. Naar aanleiding hiervan is recentelijk een aangepaste AERIUS Calculator beschikbaar gekomen waarbij geen rekening wordt gehouden met de voorgenomen PAS-maatregelen. Eelerwoude heeft op 3 oktober 2019 met toepassing van deze nieuwe calculator de hoeveelheid stikstofdepositie op de aangewezen habitattypen en leefgebieden van aangewezen soorten berekend. Geconcludeerd is dat de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden op Steunenbergerweg 6 geen significante (minder dan 0,005 mol/ha/jaar) stikstofdepositie tot gevolg hebben en er geen vergunning Wet natuurbescherming, onderdeel stikstof, aan de orde is.

De door Eelerwoude uitgevoerde quickscan flora en fauna d.d. 24 juli 2017 is inmiddels verouderd en is daarom recentelijk door Eelderwoude geactualiseerd. De resultaten zijn vastgelegd in de bijgevoegde 'Notitie flora en fauna' d.d. 9 oktober 2019.

Voorgesteld wordt om paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing aan te vullen met de conclusies uit deze twee onderzoeken en de onderzoeken zelf op te nemen als bijlage 5b en 5c van de plantoelichting. Dit is aangevuld in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Steunenbergerweg 6'.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Alle uit dit plan voortvloeiende kosten komen voor rekening van de aanvrager. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling het vaststellingsbesluit met het gewijzigde bestemmingsplan ter inzage leggen voor beroep.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Steunenbergerweg 6' vast te stellen;
2. het 'Beeldkwaliteitplan Steunenbergerweg 6, Olst' vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Buitengebied, Steunenbergerweg 6', bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001013-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 1 oktober 2015, gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - a) paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing aanvullen met de conclusies uit de 'Notitie flora en fauna, Steunenbergerweg 6, Olst', opgesteld door Eelerwoude op 9 oktober 2019, en de 'AERIUS berekening, sloop en bouwfase Steunenbergerweg 6 Olst', opgesteld door Eelerwoude op 3 oktober 2019;
 - b) de 'Notitie flora en fauna, Steunenbergerweg 6, Olst', opgesteld door Eelerwoude op 9 oktober 2019, opnemen als bijlage 5b van de plantoelichting;
 - c) het rapport 'AERIUS berekening, sloop en bouwfase Steunenbergerweg 6 Olst', opgesteld door Eelerwoude op 3 oktober 2019, opnemen als bijlage 5c van de plantoelichting;
 - d) paragraaf 5.6 van de ruimtelijke onderbouwing aanvullen met de conclusie uit het rapport 'Onderzoek woon- en leefklimaat Steunenbergerweg 6 te Olst', opgesteld op 24 mei 2019 door Lowijs advies, dat ter plaatse van het woningbouwplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 - e) het 'Onderzoek woon- en leefklimaat Steunenbergerweg 6 te Olst', opgesteld op 24 mei 2019 door Lowijs advies, opnemen als bijlage 9 van de plantoelichting;
 - f) overal in de plantoelichting 'Steunenbergerweg 7a' vervangen door 'Steunenbergerweg 7' en de in de plantoelichting opgenomen toepasselijke afbeeldingen van de situering van dit perceel overeenkomstig corrigeren.

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:
Roelien Dekker
Telefoonnummer. 14 0570

Onderwerp Besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Steunenbergerweg 6'

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 november 2019;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied, Steunenbergerweg 6' vast te stellen;
2. het Beeldkwaliteitplan Steunenbergerweg 6, Olst vast te stellen;
3. het bestemmingsplan 'Buitengebied, Steunenbergerweg 6', bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001013-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 1 oktober 2015, gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - a) paragraaf 4.2 van de ruimtelijke onderbouwing aanvullen met de conclusies uit de 'Notitie flora en fauna, Steunenbergerweg 6, Olst', opgesteld door Eelerwoude op 9 oktober 2019, en de 'AERIUS berekening, sloop en bouwfase Steunenbergerweg 6 Olst', opgesteld door Eelerwoude op 3 oktober 2019;
 - b) de 'Notitie flora en fauna, Steunenbergerweg 6, Olst', opgesteld door Eelerwoude op 9 oktober 2019, opnemen als bijlage 5b van de plantoelichting;
 - c) het rapport 'AERIUS berekening, sloop en bouwfase Steunenbergerweg 6 Olst', opgesteld door Eelerwoude op 3 oktober 2019, opnemen als bijlage 5c van de plantoelichting;
 - d) paragraaf 5.6 van de ruimtelijke onderbouwing (blz. 44) aanvullen met de conclusie uit het rapport 'Onderzoek woon- en leefklimaat Steunenbergerweg 6 te Olst', opgesteld op 24 mei 2019 door Lowijs advies, dat ter plaatse van het woningbouwplan sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 - e) het 'Onderzoek woon- en leefklimaat Steunenbergerweg 6 te Olst', opgesteld op 24 mei 2019 door Lowijs advies, opnemen als bijlage 9 van de plantoelichting;
 - f) overal in de plantoelichting 'Steunenbergerweg 7a' vervangen door 'Steunenbergerweg 7' en de in de plantoelichting opgenomen toepasselijke afbeeldingen van de situering van dit perceel overeenkomstig corrigeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 2 december 2019.

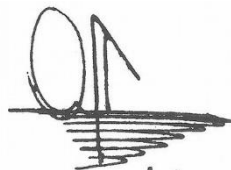
De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien