


Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	28 november 2016
Agendapunt	9
Voorstelnummer	2016/62
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	16.020697 *  *
Datum B&W-besluit	8 november 2016
Onderwerp	Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Holstweg 44a Olst'

INLEIDING

Dit bestemmingsplan beoogt het mogelijk maken van de realisatie van een bedrijfswoning op camping Het Klaverblad aan de Holstweg 44a te Olst. De heer en mevrouw Hulsbergen hebben deze camping aanvankelijk opgestart achter hun woning aan de Holstweg 41 als nevenactiviteit 'kleinschalig kamperen'. Omdat de camping levensvatbaar bleek, is in 2009 op hun verzoek een bestemmingsplan vastgesteld dat voorzag in de oprichting van een kleinschalig kampeerbedrijf aan de overzijde van de weg. Het kampeerterrein is in 2012 ingericht en 'in bedrijf' gekomen. De heer en mevrouw Hulsbergen hebben eind 2015 verzocht om planologische medewerking voor de realisatie van een bedrijfswoning op het kampeerterrein.

BEOOGD RESULTAAT

Een vastgesteld bestemmingsplan dat de realisatie van een bedrijfswoning op camping Het Klaverblad planologisch mogelijk maakt en waarmee de bouwrechten voor een landwinkel komen te vervallen.

KADER

Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

De camping is nu een aantal jaren in bedrijf. Het is een kwalitatief goede camping die door klanten hoog gewaardeerd wordt en die qua aard en schaal goed past in het recreatieve en landschappelijke profiel van de gemeente. Het voortbestaan en de doorontwikkeling van de camping tot een financieel gezond en volwaardig bedrijf is daarmee ook van maatschappelijk belang. Vanuit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering is een bedrijfswoning wenselijk. De woning van de heer en mevrouw Hulsbergen bevindt zich weliswaar aan de overzijde van de weg, maar er is vanuit deze woning geen direct zicht op het terrein en de receptie en de woning is in juridisch-planologische zin geen bedrijfswoning. Gezien de aard en de doelgroep van de camping en ter versterking van de positie van de camping, is het zowel functioneel als bedrijfseconomisch van belang dat er op het terrein zelf een bedrijfswoning aanwezig is. Het geldende bestemmingsplan kent momenteel een bouwtitel voor de oprichting van een landwinkel op het kampeerterrein. Voor de bedrijfsvoering van de camping is de noodzaak van een bedrijfswoning op het terrein echter groter dan van een landwinkel. De aanvragers zijn bereid de planologische ontwikkelruimte voor de landwinkel op te geven 'in ruil' voor een bedrijfswoning. Het maximaal toegestane bouwvolume zal hierdoor nagenoeg gelijk blijven. De ruimtelijke kwaliteit van het terrein is gegarandeerd met het stellen van eisen aan de landschappelijke inpassing van het perceel en de beeldkwaliteit van de te bouwen woning. Dit is juridisch geborgd met het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de bouwregels van het bestemmingsplan.

DRAAGVLAK

Het ontwerpplan heeft van 18 augustus 2016 tot en met 28 september 2016 ter inzage gelegen waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze op het plan te geven. Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen en onze reactie hierop treft u aan in bijgevoegde Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Holstweg 44a Olst'. Eén zienswijze vormt voor ons aanleiding u voor te stellen het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Hoofdstuk 3 van de nota bevat nog een voorstel voor het aanbrengen van een ambtshalve wijziging in het plan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

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

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

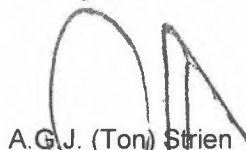
1. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan 'Holstweg 44a Olst' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Holstweg 44a Olst', bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP22016001019-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij 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. op de verbeelding: de noordgrens van het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein' wordt gelegd op 50m afstand tot de voorgevel van de woning Holstweg 41, en gelijktijdig wordt het bestemmingsvlak 'Natuur' vergroot tot aan deze nieuwe grens;
 - b. in de regels:
 - artikel 3.2.1 de aanhef: wordt vervangen door 'Bouwregels';
 - artikel 3.2.1 onder a.: de volledige tekst wordt vervangen door: *'gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein f' en binnen het bouwvlak waarbij geldt dat trekkershutten ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd'*;
 - artikel 5.1: wordt na sublid g aangevuld met 'h. een in- en uitrit naar het aangrenzende verblijfsrecreatieterrein.'

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris

de burgemeester



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis



A.G.J. (Ton) Strien

informatie in te winnen bij:
Roelien Dekker
Doorkiesnummer: 0570-568026

Nr.	2016/62
Onderwerp	Besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Holstweg 44a Olst'

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 8 november 2016, nr. 2016/62;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerp bestemmingsplan 'Holstweg 44a Olst' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Holstweg 44a Olst', bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP22016001019-0301 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. op de verbeelding: de noordgrens van het vlak met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein' wordt gelegd op 50m afstand tot de voorgevel van de woning Holstweg 41, en gelijktijdig wordt het bestemmingsvlak 'Natuur' vergroot tot aan deze nieuwe grens;
 - b. in de regels:
 - artikel 3.2.1 de aanhef: wordt vervangen door '*Bouwregels*';
 - artikel 3.2.1 onder a.: de volledige tekst wordt vervangen door: '*gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein f' en binnen het bouwvlak waarbij geldt dat trekkershutten ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd*';
 - artikel 5.1: wordt na sublid g aangevuld met '*h. een in- en uitrit naar het aangrenzende verblijfsrecreatieterrein.*'

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 28 november 2016.

De raad voornoemd,
de griffier

de voorzitter

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien

