

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 12 maart 2018
Agendapunt 11
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 1379-2018
Datum B&W-besluit 6 februari 2018

Onderwerp
Voorstel tot gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Waterstraat 32 te Wijhe

BIJLAGEN:

- Ontwerp bestemmingsplan Waterstraat 32 toelichting, regels en verbeelding (corsanr. 17.006336)
- Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied, Waterstraat 32 te Wijhe (corsanr. 18.002103)

INLEIDING

Op het perceel aan de Waterstraat 32 te Wijhe is ruimtelijk gezien een ongewenste situatie ontstaan. Op het perceel is een bedrijf gevestigd dat materiaal op het terrein en in de bestaande loods opslaat. Omwonenden vinden de manier waarop dit gebeurt niet gewenst en zien dit als een doorn in het oog. Daarom hebben zij in het verleden een handhavingsverzoek ingediend bij de gemeente. Tevens bestaat op het perceel nog de mogelijkheid voor het bouwen van een bedrijfswoning. Dit komt voort uit een omissie in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe waar een bouwrecht was toegekend.

In verband met de handhavingszaak en met het ten onrechte toegekende bouwrecht is onderhandeld met de eigenaar van het perceel. Er is met hem overeenstemming bereikt omtrent het wijzigen van de bedrijfsbestemming op het perceel naar 'Wonen' onder een aantal voorwaarden. Dit zodat de ruimtelijke kwaliteit ter plekke zal verbeteren.

Om de ruimtelijke kwaliteit op en rond het perceel aan de Waterstraat 32 te verbeteren heeft ons college op 28 november 2017 besloten om een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen voor het herzien van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming voor ten hoogste één woning. Het ontwerp bestemmingsplan heeft inmiddels zes weken ter inzage gelegen.

BEOOGD RESULTAAT

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op het perceel aan de Waterstraat 32 te Wijhe door middel van het herzien van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Wet geluidhinder

ARGUMENTEN

1. Geschiedenis

1.1 Bouwrecht bedrijfswoning

Na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe in 2012 heeft de eigenaar van het perceel aan de Waterstraat 32 herhaaldelijk geïnformeerd naar de bouw mogelijkheden voor een bedrijfswoning op zijn perceel. Hierbij is door de gemeente bevestigd dat er bouwrechten zijn voor een bedrijfswoning. Op basis van het bestemmingsplan is de bouw van een bedrijfswoning ook mogelijk. Op grond hiervan zijn verwachtingen gewekt ten aanzien van de realisatie van een bedrijfswoning.

1.2 Handhavingsverzoeken

Langs het spoor van handhaving zijn diverse handhavingsverzoeken ingediend door omwonenden ten aanzien van het gebruik van het perceel. De handhavingsverzoeken waren gericht op de wijze waarop het perceel bedrijfsmatig wordt gebruikt en de wijze waarop het perceel omheind is. Het huidige gebruik en de wijze waarop het perceel ingericht is, geven spanningen in de buurt.

1.3 Omissie bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

Op 20 juni 2016 heeft uw gemeenteraad een voorbereidingsbesluit genomen om de toegekende bouwrechten voor bedrijfswoningen in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe (vastgesteld in 2012) buiten werking te zetten. Het per abuis toegekende bouwrecht voor een bedrijfswoning is van toepassing op het perceel aan de Waterstraat 32. Op 20 juni 2017 is het voorbereidingsbesluit verlopen waardoor aanvragen voor een omgevingsvergunning voor de bouw van een bedrijfswoning aan de Waterstraat 32 niet meer aangehouden kunnen worden. Er is bewust voor gekozen om het perceel aan de Waterstraat 32 niet op te nemen in het bestemmingsplan Buitengebied tweede herziening, waarmee de omissie voor de gehele gemeente wordt hersteld, vanwege de onderhandelingen met de eigenaar en het voornemen om de bestemming op het perceel te herzien naar een woonbestemming. Dit naar aanleiding van toezeggingen dat de bouw van een bedrijfswoning mogelijk is. De eigenaar van het perceel is akkoord met een herziening van het bestemmingsplan voor het perceel aan de Waterstraat 32 naar 'Wonen' waarbij ten hoogste één woning is toegestaan.

1.4 Ruimtelijke inpassing

Tijdens de onderhandeling met de eigenaar is ook gesproken over het doen van een ruimtelijke inpassing. De eigenaar heeft aangegeven niet akkoord te gaan met een bestemmingswijziging wanneer een ruimtelijke inpassing als verplichting wordt opgelegd. Dit, omdat hij ook geen ruimtelijke inpassing hoeft te doen wanneer hij een bedrijfswoning bouwt. Er is wel een inrichtingsschets opgesteld, maar deze is bij het plan gevoegd als mogelijke inrichting zonder dat hier een verplichting aan gekoppeld is. Wanneer de ruimtelijke inpassing als verplichting door de gemeente opgelegd wordt ziet de eigenaar af van de bestemmingswijziging en blijft de locatie een bedrijfsbestemming houden. Dit is richting de omgeving geen wenselijke situatie.

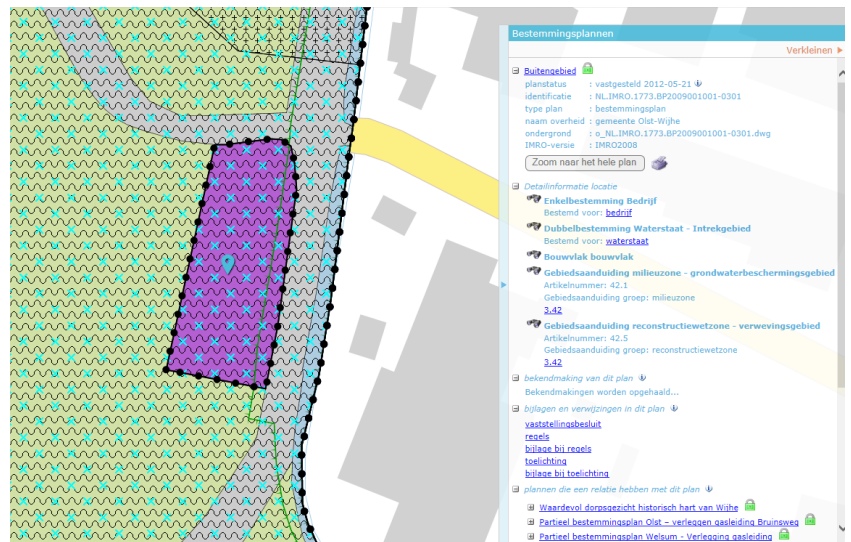
2. Bestemmingsplan

2.1 Herziening benodigd voor functie wonen

Het bestemmingsplan moet voor het perceel aan de Waterstraat 32 worden herzien omdat de huidige bedrijfsbestemming het niet mogelijk maakt om op het perceel te wonen zonder hier een bedrijf actief te hebben. Wonen op het perceel zonder een bedrijf actief te hebben is wel mogelijk wanneer het perceel de bestemming 'Wonen' heeft.

2.2 Bescherming waterkwaliteit

Een woonbestemming is beter passend op de locatie dan een bedrijfsbestemming omdat het perceel de dubbelbestemming Waterstaat – Intrekgebied heeft en tevens de gebiedsaanduiding milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied. Deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding zijn opgenomen voor het beschermen van de waterkwaliteit ten behoeve van de drinkwatervoorziening. Een woonfunctie harmoniseert hiermee beter dan een bedrijfsfunctie.



Figuur 1 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

3. Omgevingsaspecten

In het kader van de bestemmingsplanherziening moet onderzoek gedaan worden naar de verschillende omgevingsaspecten zoals geluid, bodem, geur, ecologie, milieuzonering, externe veiligheid, luchtkwaliteit, verkeer en parkeren, kabels en leidingen, water en archeologie en cultuurhistorie. Hieronder worden de aspecten behandeld die een belemmering zouden kunnen zijn voor de herziening van het bestemmingsplan naar de bestemming 'Wonen'.

3.1 Geluid

Het perceel aan de Waterstraat 32 is gelegen aan de wegen Waterstraat en de Wesenberg. Op grond van de Wet geluidhinder moet onderzoek gedaan worden naar de geluidzone van wegen waarbij de maximumsnelheid hoger ligt dan 30 km/uur wanneer geluidsgevoelige objecten, zoals woningen, binnen deze zone worden ontwikkeld. Zowel de Waterstraat als de Wesenberg zijn wegen waarbij de maximumsnelheid hoger ligt dan 30 km/uur. Uit onderzoek is gebleken dat de geluidzone van deze wegen ligt op het perceel aan de Waterstraat 32, dit levert beperkingen op voor nieuwe geluidsgevoelige objecten op het perceel.

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder bedraagt 48 dB. De voorkeursgrenswaarde wordt op het gehele perceel overschreden. Om een geluidsgevoelig object op het perceel mogelijk te maken kan van de voorkeursgrenswaarde worden afgeweken middels een procedure hogere grenswaarde. De procedure maakt het mogelijk om te voldoen aan de maximale grenswaarde van 53 dB. De maximale grenswaarde van 53 dB ligt op tenminste 14 meter uit het hart van de Wesenberg. Hierdoor is toch mogelijk om op een deel van het perceel aan de Waterstraat 32 een geluidsgevoelig object te plaatsen. Figuur 2 laat zien op basis van de geluidzone waarbinnen een geluidsgevoelig object geplaatst mag worden wanneer een procedure hogere grenswaarde gedraaid wordt.

3.2 Bodem

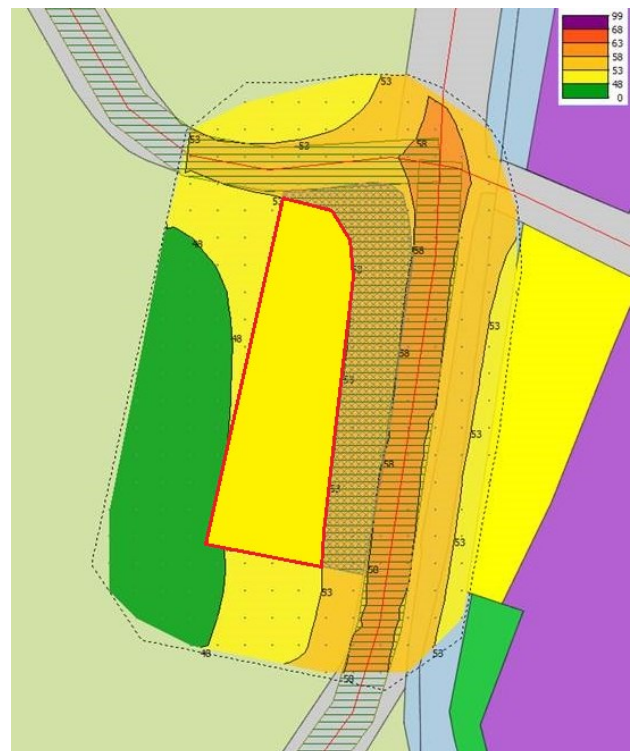
Op basis van bodemonderzoeken is vastgesteld dat er milieukundige belemmeringen zijn voor de bouw van een woning aan de Waterstraat 32. Alvorens gestart kan worden met de bouw van een woning dient de bodem gesaneerd te worden van de verontreiniging. De constatering van de verontreiniging is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan. De verontreiniging is geen belemmering voor het in procedure brengen van een bestemmingsplan. Op het moment dat de eigenaar een omgevingsvergunning aanvraagt voor het bouwen van een woning dient hij middels een evaluatierapport aan te tonen dat de bodem gesaneerd is voor woningbouw.

3.3 Milieuzonering

De nieuw te realiseren woning aan de Waterstraat 32 levert geen belemmeringen op voor de bedrijven gelegen aan de Van Dongenstraat in Broekland. De nieuw te realiseren woning ligt binnen de invloedssfeer van de bedrijven aan de Van Dongenstraat. Omdat bestaande woningen aan de Van Dongenstraat op een kortere afstand gelegen zijn ten opzichte van de bedrijven dan de nieuw te realiseren woning levert het aspect milieuzonering geen belemmeringen op voor de ontwikkeling.

4. Nota ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Waterstraat 32 dient inhoudelijk aangepast te worden zodat het bestemmingsplan juridisch klopt. Voor de inhoud van de wijzigingen wordt verwezen naar de bijlage Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Buitengebied, Waterstraat 32' te Wijhe.



Figuur 2 Geluidzone verkeer – het gele vlak met de rode omlijnning geeft het mogelijke nieuwe bouwvlak weer

Voor de verdere inhoudelijke kant van de geplande ontwikkeling wordt verwezen naar de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan in de bijlagen.

DRAAGVLAK

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, Waterstraat 32" heeft vanaf 14 december 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het plan is ter toetsing voorgelegd aan de provincie en ook aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta, zij kunnen instemmen met het plan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De gemeente is initiatiefnemer. Omdat het hier om een herstel van een omissie in het gemeentelijk ruimtelijk beleid gaat, komen de procedurekosten voor rekening van de gemeente. Met de eigenaar van het perceel is afgesproken dat hij de kosten draagt welke ook voor zijn rekening zouden komen bij het bouwen van een bedrijfswoning. Daaronder vallen een bodemonderzoek voor een deel van het perceel en het bouw- en woonrijp maken. Met de eigenaar is overeengekomen dat verzoeken om planschade voor rekening van de gemeente komen. Een claim voor planschade ingediend door de eigenaar zal worden uitgesloten, omdat in overleg met hem de herziening plaatsvindt.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal dit in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De eigenaar van het perceel en de contactpersoon van de buurt worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Waterstraat 32" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017001030-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 5 mei 2017, met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - Artikel 3.2 e zo aan te passen dat bijgebouwen niet mee tellen voor de maximale inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen);
 - Het vervangen van de figuur waarop de geluidscontouren zijn weergegeven door de figuur uit de Motivatie hogere grenswaarde Wet geluidhinder plan Waterstraat 32 te Wijhe;
 - Het vervangen van de Watertoets in de bijlage van de toelichting door de Watertoets Waterstraat 32 van 13 oktober 2017.
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat de gemeente de kosten voor de herziening van het bestemmingsplan voor haar rekening neemt.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Dries Zielhuis'.

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

de burgemeester

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A.G.J. Strien'.

A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:
Tom van der Liende
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Buitengebied, Waterstraat 32 te Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2018,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Waterstraat 32” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017001030-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 5 mei 2017, met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - Artikel 3.2 e zo aan te passen dat bijgebouwen niet mee tellen voor de maximale inhoud van de woning (inclusief aan- en uitbouwen);
 - Het vervangen van de figuur waarop de geluidscontouren zijn weergegeven door de figuur uit de Motivatie hogere grenswaarde Wet geluidhinder plan Waterstraat 32 te Wijhe;
 - Het vervangen van de Watertoets in de bijlage van de toelichting door de Watertoets Waterstraat 32 van 13 oktober 2017.
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat de gemeente de kosten voor de herziening van het bestemmingsplan voor haar rekening neemt.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 12 maart 2018.

De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien