

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 19 februari 2018
Agendapunt 13
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 369-2018
Datum B&W-besluit 18 januari 2018

Onderwerp

Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Buitengebied, Vossenweg 5, Reepad 1 en Engeweg 10

BIJLAGEN:

- Ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Vossenweg 5, Reepad 1 en Engeweg 10 (corsanr. 18.001999)
- Gewijzigd inrichtingsplan (corsanr. 18.002003)

INLEIDING

Op 9 mei 2017 hebben wij besloten om onder voorwaarden planologisch medewerking te verlenen aan het plan tot het vestigen van een klussenbedrijf aan de Vossenweg 5 te Welsum.

Vossenweg 5

De initiatiefnemer wil aan de Vossenweg 5 in Welsum een klussenbedrijf beginnen. Op deze locatie staat een woning met een schuur van circa 950 m² die in slechte staat is. Hij is dan ook voornemens de bestaande schuur te slopen en een nieuwe te realiseren, welke op een zorgvuldige manier landschappelijk wordt ingepast. Het is de bedoeling om in deze schuur een werkplaats/opslagruimte voor zijn bedrijf te realiseren en het overige deel van deze nieuwbouw in te richten voor caravanstalling. De locatie die nu nog een woonbestemming heeft krijgt door de bestemmingswijziging een bedrijfsbestemming. In verband met de landschappelijke inpassing wordt de nieuwe schuur kleiner dan de bestaande. Met de initiatiefnemer is afgesproken dat hij een schuur met een totale oppervlakte van 655 m² terug mag bouwen, zonder dat sloop van landschapsontsierende bebouwing elders nodig is. Hiervan mag maximaal 350 m² gebruikt worden voor zijn werkplaats en de resterende 305 m² voor caravanstalling.

Reepad 1 en Engeweg 10

Sinds 2010 woont de initiatiefnemer in, een kadastraal afgesplitst deel van, de woonboerderij aan het Reepad 1. Het deel waar hij woont is in 2009 vergund als zijnde een bij het pand Reepad 1 behorend gastenverblijf. Door de herhuisvesting van zijn bedrijf en de financiële lasten die dit met zich mee brengt, wil de initiatiefnemer het deel waar hij nu woont verkopen als afzonderlijke woning. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig en zal er in het kader van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving een inspanning verricht moeten worden. De initiatiefnemer heeft aan de Engeweg 10 in Wijhe een locatie gevonden waar ruim 850 m² aan landschapsontsierende schuren staat. Deze schuren worden gesloopt. De tweede woning die oorspronkelijk op deze locatie gerealiseerd zou mogen worden, wordt overgeheveld naar de locatie Reepad 1.

Door de wijzigingen op de drie locaties ontstaat een totaalplan dat ruimtelijk kwaliteitswinst oplevert voor meerdere locaties. Voor de initiatiefnemer worden een aantal knelpunten opgelost en in het kader van het algemeen belang vindt er op een aantal locaties een landschappelijke verbetering plaats. Om de betreffende ontwikkelingen mogelijk te maken moet voor de drie locaties het bestemmingsplan herzien worden.

BEOOGD RESULTAAT

Het herzien van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe met als doel het mogelijk maken van een klussenbedrijf aan de Vossenweg 5. Hiervoor krijgt het gastenverblijf aan het Reepad 1 een woonbestemming en wordt op deze locatie planologisch een extra woning toegestaan. Tevens wordt de bedrijfsbebouwing aan de Engeweg 10 gesloopt en wordt deze locatie omgezet van 'agrarisch' naar 'wonen'.

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Nota ruimtelijke kwaliteit en Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

1.1 Bedrijvigheid in het buitengebied

De initiatiefnemer had zijn klussenbedrijf gevestigd in een schuur aan de Erveweg 10 in Welsum. Deze locatie had hij gehuurd van de eigenaar die hier een pluimveebedrijf heeft. Op deze locatie geldt een agrarische bestemming waarbij op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe bedrijvigheid van derden niet is toegestaan. De initiatiefnemer heeft al ruim 11 jaar een kleinschalig klussenbedrijf in de gemeente Olst-Wijhe. Zijn klantenbestand en zijn klusactiviteiten komen voor het overgrote deel uit Welsum en het omringende buitengebied van dit dorp. Bedrijfseconomisch gezien is het een plaatselijke onderneming.

Nieuwe bedrijfsbestemmingen in het buitengebied zijn in principe niet wenselijk. Bedrijven horen op een bedrijventerrein. Bedrijven zijn ook geen meerwaarde voor het platteland. Een bedrijf is geen drager voor de landelijke omgeving, in tegenstelling tot een agrarisch bedrijf. Toch is er in dit geval wel wat voor te zeggen om dit bedrijf in deze specifieke situatie wel toe te staan. In Welsum is geen bedrijventerrein. Ondernemers kunnen zich hier dan ook niet vestigen. Daarnaast wordt er al wel steeds vaker op VAB-locaties (voormalige agrarische bebouwing) economische bedrijvigheid toegestaan. Dit past ook binnen het provinciale KGO-beleid. De schuur aan de Vossenweg heeft geen aanduiding "vrijkomende bedrijfsbebouwing". Al hebben er in het verleden wel bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden. Deze zijn echter nooit gelegaliseerd. Alle voor- en tegenargumenten tegen elkaar afwegende, en vanuit de ja, mits-benadering, wordt voorgesteld om in dit specifieke geval wel een bedrijf toe te staan op deze locatie, mits voldaan wordt aan de milieutechnische eisen.

Ambities coalitieakkoord

Bij de beoordeling van het verzoek is tevens gekeken hoe het plan zich verhoudt tot het coalitieakkoord 2014-2018. De volgende ambitie uit het akkoord is relevant voor deze casus:

De gemeente denkt actief mee met ondernemers die plannen hebben, die de lokale economie kunnen versterken. Er wordt flexibiliteit getoond zonder extra regels voor bedrijven op te leggen. Initiatieven worden door de gemeente positief benaderd vanuit het principe: "ja, mits" in plaats van "nee, tenzij".

Vanuit deze ambities is het plan benaderd vanuit het principe "ja, mits". Met dit plan blijft het klussenbedrijf in Welsum behouden voor de lokale economie.

1.2 Milieuzonering Vossenweg 5

Eén van de milieutechnische eisen waar in dit geval rekening mee gehouden dient te worden is het aspect geluid. Op basis van de Staat van bedrijfsactiviteiten behorende bij het bestemmingsplan is een kleinschalig klussenbedrijf / aannemingsbedrijf met een oppervlakte < 1.000 m² een bedrijf in de milieucategorie 2. Hiervoor geldt voor geluid een richtafstand van 30 meter. Een caravanstalling kan worden beschouwd als opslaggebouw (verhuur opslagruimte) met een milieucategorie 2, met dus tevens een richtafstand van 30 meter. Bij een opslaggebouw kunnen ook vrachtwagens komen, wat bij een caravanstalling niet het geval is. Een caravanstalling kenmerkt zich als een hal waarin af en toe een caravan/camper wordt in- of uitgereden. De enige relevante geluidbron is het rijden van een licht voertuig voor het halen/brengen van de caravan, dit komt meer overeen met de milieucategorie 1 waar alleen lichte voertuigen komen. Voor milieucategorie 1 is de richtafstand 10 meter. Met de aanduiding caravan/camperstalling in het bestemmingsplan is milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter gerechtvaardigd ter voorkoming van hinder.

Op 29 november 2016 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat bij een maximale invulling en de bouw van een hal met een in pandige goed geïsoleerde timmerwerkplaats de geluidbelasting op de grens van het naastgelegen bestemmingsvlak/bouwwlak met de bestemming

Wonen niet hoger is dan 45 dBA (etmaal). Door de bouw van de hal en de positie van de timmerwerkplaats binnen deze hal op de grootste afstand uit het naastgelegen bestemmingsvlak met de bestemming Wonen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor een goede ruimtelijke ordening is het wel van belang om de timmerwerkplaats niet te dicht bij de naastgelegen woningen aan de Vossenweg 1 en Bosweg 7 te realiseren. De strook grond met de agrarische bestemming welke nu is gelegen tussen de Vossenweg 5 en de andere woningen blijft dan ook gehandhaafd.

Begraafplaats Welsum

Naast de locatie aan de Vossenweg 5 is de begraafplaats van Welsum gelegen. Deze begraafplaats en de grond naast het perceel Vossenweg 5 is in eigendom van De Hervormde Gemeente te Welsum. Voor begraafplaatsen geldt volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten ook een richtafstand van 10 meter. Tussen de schuur aan de Vossenweg en de begraafplaats is nu een afstand van circa 35 meter. Hier wordt dus voldaan aan de eisen. Ruimtelijk gezien is het klussenbedrijf / aannemingsbedrijf mogelijk.

1.3 Ruimtelijke kwaliteit

Vanuit het KGO-beleid en de ruimtelijke kwaliteit bezien, biedt het plan de volgende voordelen:

- Op de locatie Vossenweg 5 wordt een ontsierende schuur gesloopt en wordt de locatie ruimtelijk verbeterd. Daarvoor komt een nieuwe kleinere schuur terug, die landschappelijk ingepast wordt. Hier is dus sprake van een ruimtelijke verbetering.
- Op de locatie Engeweg 10 te Wijhe wordt een ontsierende plek opgeruimd en komen geen extra bouw mogelijkheden terug. Per saldo is hier een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.
- Op de locatie Reepad 1 staat nu al bebouwing. Door de wijziging van de bestemming is wel wat extra versterking mogelijk op deze plek. Ruimtelijk gezien is dit geen verbetering. Echter dit afgewogen tegen de kwaliteitsverbeteringen op de andere twee locaties is er wel een ruimtelijke balans, zoals het KGO-beleid beoogt.

De initiatiefnemer heeft door middel van een financiële onderbouwing aangetoond dat er een balans is tussen de ontwikkelruimte en de investering in de groene omgeving in het kader van het KGO-beleid.

1.4 Wijziging inrichtingsplan

In verband met de landschappelijke inpassing van het plan aan de Vossenweg is er een inrichtingsplan opgesteld. Om te waarborgen dat dit plan ook daadwerkelijk uitgevoerd gaat worden is in de regels van het ontwerp bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze verplichting houdt in dat binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan de beplantingsmaatregelen uit het inrichtingsplan gerealiseerd moeten zijn. Zolang de beplantingsmaatregelen niet zijn uitgevoerd mag het perceel niet als bedrijf in gebruik genomen worden.

In overleg met de omwonenden is het inrichtingsplan aangepast en is het bedrijfsgebouw een kwartslag gedraaid. Hierdoor is er vanuit de omwonenden minder zicht op het bedrijfsgebouw. Door de wijziging van dit inrichtingsplan dient het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld te worden.

1.5 Woningbouwprogrammering

Er wordt één nieuwe woning toegevoegd aan het Reepad 1. Vanuit de woningbouwprogrammering zijn er geen belemmeringen voor deze uitbreiding.

1.6 Geen exploitatieplan

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van een exploitatieplan worden (plan)kosten door de gemeente verhaald op derden. Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal "anderszins verzekerd is", doordat er bijvoorbeeld een anterieure overeenkomst is gesloten.

In dit geval is er met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten en worden de plankosten op hem verhaald.

DRAAGVLAK

Het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Vossenweg 5, Reepad 1 en Engeweg 10 heeft van 2 november 2017 tot en met 13 december 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen. In deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

De provincie en het waterschap hebben aangegeven geen reden te zien om een zienswijze in te dienen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden/zijn op de initiatiefnemer verhaald.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt dit toegezonden aan de provincie. Doordat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld heeft de provincie op grond van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening de bevoegdheid om gedurende een termijn van zes weken een zogenaamde 'reactieve aanwijzing' te geven op het bestemmingsplan. In dit geval zijn de aangebrachte wijzigingen in het bestemmingsplan zeer beperkt en van lokale aard. Er is geen provinciaal belang. De kans dat de provincie een aanwijzing geeft is dan ook klein.

Vervolgens wordt het plan gepubliceerd en in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze termijn kan er beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

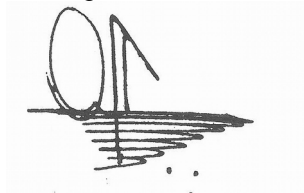
1. het bestemmingsplan Buitengebied, Vossenweg 5, Reepad 1 en Engeweg 10, bestaande uit de geometrische planobjecten vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017001032-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 20 juni 2017, gewijzigd vast te stellen, waarbij het inrichtingsplan waar naar verwezen wordt in artikel 4.3.1 van de regels en welke als bijlage bij de regels is toegevoegd, wordt vervangen door een inrichtingsplan, waarbij het bedrijfsgebouw een kwartslag is gedraaid;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

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:
Sandra Scheggetman
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot Vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied, Vossenweg 5,
Reepad 1 en Engeweg 10

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18 januari 2018,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het bestemmingsplan Buitengebied, Vossenweg 5, Reepad 1 en Engeweg 10, bestaande uit de geometrische planobjecten vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017001032-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 20 juni 2017, gewijzigd vast te stellen, waarbij het inrichtingsplan waar naar verwezen wordt in artikel 4.3.1 van de regels en welke als bijlage bij de regels is toegevoegd, wordt vervangen door een inrichtingsplan, waarbij het bedrijfsgebouw een kwartslag is gedraaid;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 19 februari 2018.

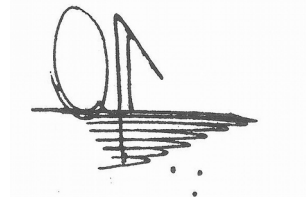
De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien