

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

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

Zaaknummer 5052-2018
Datum B&W-besluit 29 mei 2018

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Bevrijdingsweg 2

BIJLAGEN:

- Ontwerp bestemmingsplan Bevrijdingsweg 2 toelichting en regels (Corsanr: 18.002822)
- Ontwerp bestemmingsplan Bevrijdingsweg 2 verbeelding (Corsanr: 18.002823)
- Beoordeling Bevrijdingsweg 2 karakteristiek (Corsanr: 18.002840)

INLEIDING

Op 20 september 2017 heeft de initiatiefnemer een schetsplanverzoek ingediend voor het wijzigen van de maatschappelijke bestemming naar een woonbestemming op het perceel Bevrijdingsweg 2 te Olst. De initiatiefnemer wil de bestemming laten wijzigen, overeenkomstig het feitelijke gebruik. Wel is de initiatiefnemer voornemens om verblijfsrecreatie te organiseren op het perceel. Dit wil de initiatiefnemer doen binnen de mogelijkheden van de nevenfunctieregeling die gelden voor de bestemming 'Wonen' conform het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe.

Het perceel heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Olst Wijhe de bestemming 'Maatschappelijk' en de functieaanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing'. Om te kunnen wonen in de bestaande bedrijfswoning, behorende bij de maatschappelijke bestemming, moet het bestemmingsplan worden herzien.

Op 2 januari 2018 heeft ons college besloten om planologisch medewerking te verlenen aan het plan van de initiatiefnemer onder voorwaarde dat niet eerder werd gestart met de planologische procedure voordat de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten. Aan deze voorwaarde is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

De bestemming van de percelen aan de Bevrijdingsweg 2 in overeenstemming brengen met het feitelijke gebruik als woning.

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe.
Wet ruimtelijke ordening (Wro).

ARGUMENTEN

1. Geschiedenis

In het verleden is deze locatie onder meer in gebruik geweest als werkervaringsplek met onder meer een koffie en theeschenkerij / restaurant, atelier, locatie voor kookworkshop's, vergaderruimte, pluktuinen/fruitboomgaard met winkel met ambachtelijke producten uit eigen keuken en werkplaats. De bijgebouwen zijn geschikt gemaakt voor het hiervoor genoemde gebruik. Ook is er een ruim terras met een prachtig uitzicht over de tuinen en de boomgaard. Al enige jaren vinden er op deze locatie geen bedrijfsactiviteiten meer plaats. Sindsdien is de locatie uitsluitend als woning in gebruik.

2. Bestemmingsplan

Het perceel Bevrijdingsweg 2 te Olst heeft op basis van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe de bestemming 'Maatschappelijk'. Het perceel heeft daarnaast de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie – 1' en de functieaanduiding 'voormalige bedrijfsbebouwing'. Het huidige gebruik van de gronden is wonen en de initiatiefnemer, die voornemens is het pand aan te kopen wil dit gebruik voortzetten. Er wordt gewoond in de bestaande bedrijfswoning zonder dat hierbij nog maatschappelijke activiteiten worden

verricht. Wel is de initiatiefnemer voornemens om verblijfsrecreatie te organiseren op het perceel. Dit is mogelijk binnen de regels voor nevenfuncties die gelden voor de bestemming 'Wonen' conform het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Een woonbestemming is een passende vervolgfunctie voor de maatschappelijke bestemming. Door de bestemmingswijziging wordt de planologische situatie weer in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.



Figuur 1. Bevrijdingsweg 2 Bestemmingsplan

De initiatiefnemer laat de bestaande bebouwing ongewijzigd en wil de uitstraling van het erf en de huidige bebouwing herstellen en versterken. Het geheel is landschappelijk reeds goed ingepast. Het herzien van de maatschappelijke bestemming naar de bestemming 'Wonen' levert geen hinder op voor omliggende agrarische bedrijven.

3. Karakteristiek

Bij het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Ols-Wijhe in 2012 heeft het Oversticht een aantal erven in de gemeente onderzocht op karakteristieke bebouwing. De erven die onderzocht zijn werden op basis van deskresearch geselecteerd. Het resultaat hiervan is dat een aantal mogelijke karakteristieke erven destijds niet zijn onderzocht. Het perceel Bevrijdingsweg 2 is destijds niet beoordeeld. De initiatiefnemer heeft het Oversticht gevraagd het erf te beoordelen aan de uitgangspunten zoals die in 2012 zijn gebruikt. Uit de beoordeling van het Oversticht blijkt dat de bebouwing aan de Bevrijdingsweg 2 karakteristiek is. De aanduiding 'karakteristiek' is daarom opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, Bevrijdingsweg 2". Hierdoor is het mogelijk om middels een wijzigingsplan de woning te splitsen. Hier zijn echter wel verschillende voorwaarden aan verbonden. Zo moet splitsing bijdragen aan het herstel en/of behoud van het pand, de cultuurhistorische waarde wordt niet aangetast, woningsplitsing naar twee woningen is alleen mogelijk wanneer de inhoudsmaat meer is dan 1.000 m³ en woningsplitsing naar drie woningen is alleen mogelijk wanneer de inhoudsmaat meer is dan 1.500 m³.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

Wanneer een bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd moet onderzocht zijn of er wordt voldaan aan de milieuwetgeving. In dit kader wordt in het bestemmingsplan aandacht besteed aan deze aspecten. Op grond van de milieuwetgeving heeft een maatschappelijke bestemming dezelfde beschermingswaarde als een woonbestemming. Door het omzetten van de bestemming vindt er dan ook geen verslechtering plaats van de milieu- en omgevingsaspecten. Wel moet middels een bodemonderzoek worden aangetoond dat de grond voldoende schoon is om daar te mogen wonen. Uit het bodemonderzoek dat bij het ontwerp bestemmingsplan zit blijkt dat dit het geval is.

5. Conclusie

Gelet op bovenstaande argumenten stellen wij voor om medewerking te verlenen aan het plan om de maatschappelijke bestemming te wijzigen naar een woonbestemming.

DRAAGVLAK

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, Bevrijdingsweg 2" heeft vanaf 29 maart 2018 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, zij kan instemmen met het plan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Ten behoeve van deze bestemmingsplanprocedure is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Hierin zijn zaken als planschade en kostenverhaal vastgelegd. De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

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 initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Bevrijdingsweg 2" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018001038-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van maart 2018, vast te stellen;
2. 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



A.G.J. (Ton) Strien

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

Onderwerp Besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied;
Bevrijdingsweg 2

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 mei 2018,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het bestemmingsplan “Buitengebied, Bevrijdingsweg 2” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018001038-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van maart 2018, vast te stellen;
2. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 11 juni 2018.

De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien