

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering, d.d.	20 april 2020	agendapunt 9
<i>Portefeuillehouder wethouder</i>	wethouder M. Blind	
Zaaknummer	15534-2020	
Datum B&W-besluit	31 maart 2020	

Onderwerp
Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Boskamp, Boskamp 47

BIJLAGEN:

- Ontwerp bestemmingsplan Boskamp, Boskamp 47 toelichting en regels Zaaknr: 11901-2018 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/93811>
- Ontwerp bestemmingsplan Boskamp, Boskamp 47 verbeelding Zaaknr: 11901-2018 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/93812>
- Nota van ambtshalve wijzigingen Boskamp, Boskamp 47 Zaaknr: 11901-2018 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/228932>
- Beeldkwaliteitsplan Boskamp, Boskamp 47 d.d. 18 maart 2020 Zaaknr: 11901-2020 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/228971>

INLEIDING

De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel achter de Boskamp 47 te Boskamp. Op het perceel staan nu twee grote schuren met asbestdaken welke gesloopt zullen worden. Na de sloop is de initiatiefnemer voornemens om 11 woningen terug te bouwen. Het gaat om een mix van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kappers en rijwoningen. Op 19 februari 2019 heeft ons college een positief besluit genomen over het stedenbouwkundig plan van de initiatiefnemer. Op 28 januari heeft ons college besloten om het ontwerp bestemmingsplan 'Boskamp, Boskamp 47' vrij te geven voor de ter inzage legging. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens zes weken ter inzage gelegen.

BEOOGD RESULTAAT

Te komen tot een herontwikkeling van het perceel Boskamp 47 te Olst waarbij rekening wordt gehouden met de landschappelijke kenmerken en de woonwensen van verschillende doelgroepen. Uiteindelijk worden er op de locatie 11 woningen gerealiseerd.

KADER

- Nota van Uitgangspunten Van Bavelgem d.d. 10 december 2018
- Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
- Wet ruimtelijke ordening
- Stedenbouwkundigplan Boskamp 47, Olst (Van Bavelgem)

ARGUMENTEN

1. Bestemmingsplan

Het stedenbouwkundigplan past niet binnen het huidige bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. De locatie heeft de bestemming 'Wonen' met de maatvoering maximaal aantal wooneenheden: 2 en de functieaanduiding specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing. Tevens heeft een deel van het perceel nog de dubbelbestemming 'waarde – archeologie – 1' en de dubbelbestemming 'waarde – landschap – 2'. Om uitvoering te kunnen geven aan het stedenbouwkundigplan dient het bestemmingsplan herzien te worden.

2. Stikstofdepositie

In het kader van de ontwikkeling is onderzoek gedaan naar stikstofdepositie door de ontwikkeling op het Natura 2000 gebied Rijntakken dat op ongeveer 2 kilometer afstand van het plangebied ligt.

Uit het onderzoek blijkt dat door de realisatie van het plangebied een extra uitstoot van stikstof plaatsvindt. Door de afstand van het plangebied tot het Natura 2000 gebied is de uitstoot die ontstaat door de ontwikkeling op het Natura 2000 gebied verwaarloosbaar. Daarnaast zijn de aanwezige habitattypen in het Natura 2000 gebied niet gevoelig voor verzuring of vermessing door stikstofdepositie uit de lucht. Hierdoor vormt het aspect stikstof geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Bodemonderzoek

In de bodem is een verontreiniging aangetroffen waardoor de bodemkwaliteit op dit moment onvoldoende is. Voordat begonnen kan worden met het bouwen van de woningen dient de grond gesaneerd te worden naar een waarde welke passend is bij het toekomstige gebruik. Om dit te waarborgen is een voorwaarde in de planregels opgenomen zodat omgevingsvergunningen pas verleend kunnen worden indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat de verontreiniging is gesaneerd tot een waarde passend bij het gebruik.

4. Geur

Ten behoeve van de ontwikkeling is een geuronderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de voorgrondgeurbelasting aan de rand van het nieuwe bouwvlak maximaal 2.3 OUE/m³ is op het moment dat de agrarische bedrijven uit de omgeving hun maximale vergunningsrechten benutten. Hiermee wordt voldaan aan de norm van maximaal 3 OUE/m³. Ook de achtergrondgeurbelasting is berekend. Hiervoor worden alle intensieve veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer van het plangebied meegenomen. Op basis daarvan blijkt dat het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied zeer goed is. De veehouderij aan de Boskamp 54 heeft enkel VA-dieren. Voor deze dieren is geen geuremissiefactor vastgelegd. Hierdoor kan de geurbelasting van dit bedrijf niet berekend worden op het plangebied. Wel is er een vaste afstand voor VA-dieren vastgelegd. Deze afstand bedraagt 100 meter. Het plangebied valt binnen 100 meter van de veehouderij. Middels een geurverordening kan de afstand van 100 meter verkleind worden tot 50 meter. In het kader van deze ontwikkeling is de 'Verordening geurhinder en veehouderij Boskamp 2019' opgesteld en vastgesteld. Hierdoor is de afstand van 100 meter verkleind naar 50 meter en kan de ontwikkeling doorgaan.

5. Nota van ambtshalve wijzigingen

De initiatiefnemer heeft gevraagd om het beeldkwaliteitsplan behorende bij het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen door een nieuwe versie. Door de wijziging mag de te bouwen woning tussen de Boskamp 47 en de Dingshofweg 1 maximaal één laag met kap worden in plaats van twee lagen met kap. Dit heeft de initiatiefnemer afgesproken met omwonenden van het plangebied. Hierdoor wordt de privacy van de twee bestaande woningen meer gewaarborgd.

6. Conclusie

Op basis van bovenstaande argumenten wordt voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

DRAAGVLAK

In het kader van de ruimtelijke procedure is het ontwerp bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.



De provincie heeft positief gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan en gaf aan vanuit het provinciaal belang geen beletselen te zien voor het vervolg van de procedure.

Belangengroep Beter Boskamp heeft positief gereageerd op de plannen van de initiatiefnemer om elf nieuwe woningen op de locatie te ontwikkelen. Nadat een besluit is genomen over het voorliggende voorstel worden zij hiervan op de hoogte gesteld.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Alle kosten in het kader van de ontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Voordat een besluit wordt genomen over voorliggend voorstel dient het voorstel tot vaststelling van de 'Verordening geurhinder en veehouderij Boskamp 2019' behandeld te worden omdat deze onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Zonder vaststelling van de verordening kan het bestemmingsplan niet worden vastgesteld.

Nadat de raad besloten heeft het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen zal het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd worden. Binnen deze periode kunnen belanghebbende beroep indienen bij de Raad van State. Tevens wordt de Belangengroep Beter Boskamp geïnformeerd over het genomen besluit.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De Nota van ambtshalve wijzigingen Boskamp, Boskamp 47 d.d. 23 maart 2020 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Boskamp, Boskamp 47' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2019006003-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 12 maart 2019, gewijzigd vast te stellen, met de volgende wijziging: het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd te wijzigen in het nieuwe beeldkwaliteitsplan d.d. 18 maart 2020;
3. 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 gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Boskamp, Boskamp
47

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 maart 2020;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De Nota van ambtshalve wijzigingen Boskamp, Boskamp 47 d.d. 23 maart 2020 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Boskamp, Boskamp 47' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2019006003-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 12 maart 2019, gewijzigd vast te stellen, met de volgende wijziging: het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage bij de regels is gevoegd te wijzigen in het nieuwe beeldkwaliteitsplan d.d. 18 maart 2020;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

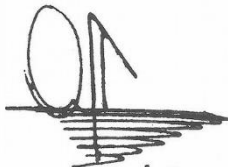
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 20 april 2020.

De raad voornoemd,
de griffier



J.T.J.J. (Jacqueline) van Zwam

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien