

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. 7 september 2020 agendapunt 5
Raadsvergadering, d.d. 7 september 2020 agendapunt 8

Portefeuillehouder wethouder wethouder H.G. Engberink
Zaaknummer 28942-2020
Datum B&W-besluit 11 augustus 2020

Onderwerp

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 13

BIJLAGEN:

- [Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 13 \(toelichting\)](#) Kenmerk: 26326-2019:671092
- [Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 13 \(bijlagen bij de toelichting\)](#) Kenmerk: 26326-2019:233904
- [Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 13 \(regels\)](#) Kenmerk: 26326-2019:475681
- [Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 13 \(bijlagen bij de regels\)](#) Kenmerk: 26326-2019:549933
- [Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 13 \(verbeelding\)](#) Kenmerk: 26326-2019:671092
- [Nota van ambtshalve wijzigingen Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 13 d.d. 15 juli 2020](#) Kenmerk: 26326-2019:319372

INLEIDING

Op 26 juni 2019 heeft de initiatiefnemer ons college verzocht medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel aan de Bremmelerstraat 13 te Wijhe. De initiatiefnemer wil ca. 1674 m² aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing slopen en ter compensatie een tweede woning op het erf realiseren met toepassing van het KGO-beleid. Ons college werd voorgesteld om in te stemmen met de voorgenomen herontwikkeling en het ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen.

Op 9 juli 2019 heeft ons college besloten om:

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan tot het herontwikkelen van het perceel aan de Bremmelerstraat 13 te Wijhe in het kader van de KGO-regeling onder de volgende voorwaarden:
 - a. Initiatiefnemer stelt een erfinrichtingsplan op dat door de gemeente moet worden goedgekeurd.
 - b. Initiatiefnemer levert een financiële onderbouwing aan waaruit blijkt dat de waardevermeerdering van de gronden wordt ingezet voor investeringen in de ruimtelijke kwaliteit.
 - c. Er moet toestemming worden verkregen van de provincie voor deze herontwikkeling, omdat er een provinciaal belang is.
 - d. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
2. Een bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

De herontwikkeling van het perceel aan de Bremmelerstraat 13 te Wijhe.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel

Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

Bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens ca. 1674 m² aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing te slopen. Ter compensatie wil de initiatiefnemer één woning met bijgebouw op het perceel realiseren. Op basis van het KGO-beleid geeft de sloop van minimaal 850 m² aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing recht op een compensatiekavel voor één woning, waardoor met de sloop van ca. 1674 m² aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing ruimschoots wordt voldaan aan de sloopeis en de ontwikkeling in balans is met de ruimtelijke kwaliteitsprestaties. Bij de herontwikkeling van het erf zal de bestaande kapschuur worden behouden, die dient als opslag voor het materiaal dat nodig is voor het beheer en onderhoud van de omliggende percelen, die onderdeel zijn van het project LandvanWaarde. Het perceel wordt daarnaast landschappelijk ingepast, waardoor de voorgenomen ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls zorgt en de ruimtelijke kwaliteit verbetert.

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Het perceel aan de Bremmelerstraat 13 te Wijhe heeft de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Het perceel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verweingsgebied'.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet mogelijk om de voorgenomen ontwikkeling te realiseren. De bestemming- en bouwregels moeten worden gewijzigd. De landschappelijke inpassing is met voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan vastgelegd.

Omgevings- en milieuaspecten

Voor de bestemmingsplanherziening zijn de omgevings- en milieuaspecten onderzocht. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat er nader onderzoek moest worden uitgevoerd op aanwezigheid van nestplaatsen van huismussen. Uit dat onderzoek is gekomen dat er met de voorgenomen ontwikkeling nestplaatsen zullen verdwijnen door het slopen van de bebouwing. Hiervoor moest een ontheffing bij de provincie Overijssel worden aangevraagd, waarvoor een Projectplan Wet natuurbescherming is opgesteld. De ontheffing huismus is inmiddels gekregen en aan het bestemmingsplan gekoppeld, waarmee dit aspect op een goede wijze is geborgd.

De overige omgevings- en milieuaspecten zijn als voldoende beoordeeld.

Ook wordt er een nieuwe melding Activiteitenbesluit in het kader van de Wet milieubeheer gedaan, waardoor er geen agrarische activiteiten meer op het perceel kunnen worden uitgevoerd.

Nota ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Bremmelerstraat 13" dient inhoudelijk aangepast te worden zodat het bestemmingsplan juridisch klopt. In de regels zijn onbedoelde onvolkomenheden geconstateerd. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:

- De Ontheffing wet Natuurbescherming – huismus d.d. 10-07-2020 als bijlage in het bestemmingsplan voegen.
- Het artikel 3.2 onder a weg te halen en artikel 3.2 onder b tekstueel aan te passen.
- De inhoud van artikel 4.2 weergeven in tabelvorm, zodat het aansluit bij de systematiek van het moederplan bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe.
- Aan artikel 4.2 onder j het volgende toe te voegen ter verduidelijking: "als extra m² boven de toegestane m²", wat in de aangepaste versie in de tabel wordt verwerkt.
- De inhoud van artikel 23.3.1 uit het bestemmingsplan Buitengebied eerste herziening over te nemen in artikel 4.3.2.

Voor de volledige inhoud van de wijzigingen wordt verwezen naar de bijlage Nota ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied, Bremmelerstraat 13".

DRAAGVLAK

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 mei 2020 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder 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

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van 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:

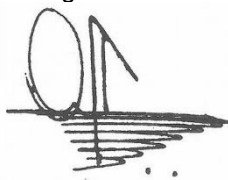
1. De Nota van ambtshalve wijzigingen Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 13 d.d. 15 juli 2020 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Bremmelerstraat 13" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001055-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 2 september 2019, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatie overeenkomst 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:
Britt Oostveen
Telefoonnummer. 14 0570

Onderwerp Besluit tot gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Buitengebied,
Bremmelerstraat 13

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.11 augustus 2020;


gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. De Nota van ambtshalve wijzigingen Ontwerp bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 13 d.d. 15 juli 2020 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Bremmelerstraat 13" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001055-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 2 september 2019, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatie overeenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

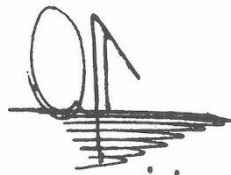
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 7 september 2020.

De raad voornoemd,
de griffier



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

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien