

Gemeente Olst-Wijhe

bestemmingsplan
Noorder Koeslag
partiële herziening regels

Olst-Wijhe, 7 augustus 2009

Planidentificatienummer: NL.IMRO.1773.BP2009004002-0301

Toelichting

augustus 2009

Inhoudsopgave toelichting

1. Inleiding
 - 1.1. Aanleiding voor deze planherziening
 - 1.2. Gebruikte terminologie WRO en Wro
 - 1.3. De bij het plan behorende stukken
2. Beleidskader
 - 2.1. Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag
 - 2.2. Bouwregels actuele bestemmingsplannen Olst en Wijhe
 - 2.3. Besluit ruimtelijke ordening
3. Het plan
 - 3.1. Algemeen
 - 3.2. Planopzet
 - 3.3. Uitvoerbaarheid
4. Inspraak, overleg en ontwerpplan
 - 4.1. Inspraak
 - 4.2. Overleg
 - 4.3. Terinzagelegging ontwerpplan

1. Inleiding

1.1 Aanleiding voor deze planherziening

De raad van de gemeente Olst-wijhe heeft op 2 juli 2007 het bestemmingsplan Noorder Koeslag vastgesteld voor de ontwikkeling van een nieuwe woonwijk ten zuidoosten van het dorp Wijhe. Gelijktijdig heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag vastgesteld welk plan voor het plangebied Noorder Koeslag in de plaats treedt van de welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Daar waar mogelijk zijn welstandscriteria uit het Beeldkwaliteitsplan juridisch 'doorvertaald' in de bestemmingsplanvoorschriften. Het Beeldkwaliteitsplan geeft bijvoorbeeld aan dat voor bepaalde zones in het plangebied een lage goothoogte gewenst is. Dit is verwerkt in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan in combinatie met een aanduiding op de plankaart.

Bij de toetsing van bouwvergunningaanvragen aan het plan is in de praktijk geconstateerd dat bij de beoogde 'doorvertaling' van welstandscriteria in de bouwvoorschriften van het bestemmingsplan een omissie is geslopen als gevolg van een foutieve formulering. Het was de intentie dat de in het Beeldkwaliteitsplan voorgeschreven lage goothoogtes in ieder geval van toepassing zouden zijn voor de naar de weg gekeerde gevels en dat hiervan voor uit het zicht liggende (achter-)gevels ontheffing verleend kon worden in gevallen waarin dit geen afbreuk doet aan de gewenste beeldkwaliteit. De vigerende voorschriften bieden deze ruimte niet. Met deze herziening van de voorschriften wordt deze omissie gerepareerd.

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft in het kader van de actualisatie van bestemmingsplannen op 16 februari 2009 het bestemmingsplan Olst en het bestemmingsplan Wijhe vastgesteld. Het bestemmingsplan Wijhe omvat grofweg het hele grondgebied van het dorp Wijhe met uitzondering van het plangebied Noorder Koeslag. Noorder Koeslag is in deze actualisatie niet meegenomen omdat voor dit gebied recentelijk een bestemmingsplan was vastgesteld. In de bestemmingsplannen Olst en Wijhe is het actuele beleid van de gemeente aangaande woningbouw in de bebouwde kom verwerkt. Een van de wijzigingen ten opzichte van oudere bestemmingsplannen (waaronder Noorder Koeslag) is, dat het wordt toegestaan dat aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of carports zonder kap tot aan de voorgevelrooilijn worden gerealiseerd en indien voorzien van een kap tot 2 meter vanaf de voorgevelrooilijn. Met deze herziening van de voorschriften gaat dit nieuwe gemeentelijk beleid ook gelden voor woningbouw in Noorder Koeslag.

Om uitvoering te geven aan paragraaf 3.2 (Standaardregels in bestemmingsplannen) van het Besluit ruimtelijke ordening dat op 1 juli 2008 in werking is getreden, worden artikel 13 (anti-dubbeltelbepaling) en artikel 18 (overgangsbepalingen) van het bestemmingsplan Noorder Koeslag eveneens herzien. De bepalingen uit deze artikelen zijn geheel vervangen door de standaardregels die de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening dwingend voorschrijven.

1.2 Gebruikte terminologie WRO en Wro

Dit bestemmingsplan betreft een partiële herziening van een bestemmingsplan dat is vastgesteld in de tijd dat de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) nog van kracht was. In het

moederplan worden de termen 'voorschriften' en 'vrijstelling(-en)' gehanteerd daar waar de vigerende Wet ruimtelijke ordening voor dezelfde begrippen respectievelijk de termen 'regels' en 'ontheffing(-en)' voorschrijft. In dit plan worden soms de 'oude' termen nog gebruikt in gevallen waar direct verwezen wordt naar het moederplan.

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Noorder Koeslag, partiële herziening regels" bestaat uit planregels waarin bepalingen zijn opgenomen teneinde de uitgangspunten van het plan veilig te stellen. Het plan gaat vergezeld van een beknopte toelichting waarin het aan het plan ten grondslag liggende beleid is opgenomen.

De vigerende plankaart van het moederplan (bestemmingsplan Noorder Koeslag, tek.no. OS0072AA juni 2007, vastgesteld door de raad op 2 juli 2007) wordt niet herzien en is derhalve onlosmakelijk onderdeel van deze partiële herziening.

2. Beleidskader

2.1 Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag

Gelijktijdig met het bestemmingsplan Noorder Koeslag heeft de gemeenteraad het Beeldkwaliteitsplan Noorder Koeslag vastgesteld welk plan voor het plangebied Noorder Koeslag in de plaats treedt van de welstandscriteria uit de gemeentelijke welstandsnota. Met deze herziening wordt beoogd de intenties en daaraan gekoppelde criteria van het beeldkwaliteitsplan op correcte wijze 'door te vertalen' in de bouwregels van het bestemmingsplan.

2.2 Bouwregels actuele bestemmingsplannen Olst en Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe heeft met de vaststelling van de bestemmingsplannen Olst en Wijhe op 16 februari 2009 nieuw beleid vastgesteld aangaande de bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen of carports bij woningen in de bebouwde kom van de gemeente. Na deze herziening is dit nieuwe beleid ook van toepassing in het plangebied Noorder Koeslag.

3.3 Besluit ruimtelijke ordening

Om uitvoering te geven aan paragraaf 3.2 (Standaardregels in bestemmingsplannen) van het Besluit ruimtelijke ordening dat op 1 juli 2008 in werking is getreden, worden artikel 13 (anti-dubbeltelbepaling) en artikel 18 (overgangsbepalingen) van het bestemmingsplan Noorder Koeslag eveneens herzien. De bepalingen uit deze artikelen zijn geheel vervangen door de standaardregels die de artikelen 3.2.1, 3.2.2 en 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening dwingend voorschrijven.

3. Het plan

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de juridische planopzet (wat wordt in dit bestemmingsplan geregeld) en de uitvoerbaarheid.

3.2 Planopzet

De vigerende voorschriften (regels) van het bestemmingsplan Noorder Koeslag worden op enkele onderdelen gewijzigd en/of aangevuld. In artikel 1 van de regels is aangegeven welke artikelen van het geldende bestemmingsplan Noorder Koeslag worden gewijzigd en/of aangevuld. De tot deze herziening vigerende voorschriften (regels) zijn als bijlage bij de regels opgenomen. De vigerende plankaart van het moederplan (bestemmingsplan Noorder Koeslag, tek.no. OS0072AA juni 2007, vastgesteld door de raad op 2 juli 2007) wordt niet herzien en is derhalve ook van toepassing op deze partiële herziening.

3.3 Uitvoerbaarheid

Deze herziening regelt slechts de verruiming van enkele regels van het bestemmingsplan Noorder Koeslag. Buiten het opstellen en in procedure brengen van deze herziening zijn er voor de gemeente geen kosten aan verbonden.

4. Inspraak, overleg en ontwerpplan

4.1 Inspraak

Omdat het hier gaat om een ondergeschikte herziening van een eerder door de raad vastgesteld plan heeft overeenkomstig artikel 2 van de gemeentelijk inspraakverordening geen inspraak plaatsgevonden.

4.2 Overleg

Omdat het hier gaat om een planherziening waarover geen vooroverleg nodig is op grond van lijst A (categorieën voorontwerpbestemmingsplannen en projectbesluiten van lokale aard waarvoor geen vooroverleg noodzakelijk is) behorende bij de brief van de provincie Overijssel d.d. 22 april 2008 inzake de nieuwe werkwijze voor het begeleiden van bestemmingsplannen en projectbesluiten onder de nieuwe Wro, en omdat door deze herziening geen andere overheden en/of andere bij de ruimtelijke ordening betrokken instanties en/of organisaties in hun belang getroffen worden, heeft geen vooroverleg plaatsgevonden.

4.3 Terinzagelegging ontwerpplan

Het ontwerp van het bestemmingsplan is overeenkomstig de regels uit de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 12 juni 2009 zes weken ter inzage gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen tegen het plan naar voren te brengen. Er zijn geen zienswijzen kenbaar gemaakt. Ook ambthalfve zijn er geen wijzigingen aangebracht ten opzichte van het ter inzage gelegen ontwerpplan.

Regels

mei 2009

Inhoudsopgave regels

- Artikel 1. Noorder Koeslag
- Artikel 2. Titel

Bijlage bij de regels: Toepasselijke voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag

Artikel 1. Noorder Koeslag

De voorschriften van het bestemmingsplan Noorder Koeslag van de gemeente Olst-Wijhe, vastgesteld bij raadsbesluit van 2 juni 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 18 december 2007 worden als volgt herzien.

A. (afstand aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports tot de voorgevel - Woondoeleinden)

In artikel 4 (Woondoeleinden) onder 4.2.2 luidt de eerste zin na herziening als volgt:

voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports de volgende bepalingen gelden:

In artikel 4 (Woondoeleinden) onder 4.2.2 luidt onderdeel a na herziening als volgt:

de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag 0 m bedragen en –indien voorzien van een kap- niet minder dan 2 m;

B. (afstand aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports tot de voorgevel - Woongebied)

In artikel 6 (Woongebied) onder 6.2.2 luidt de eerste zin na herziening als volgt:

voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports de volgende bepalingen gelden:

In artikel 6 (Woongebied) onder 6.2.2 luidt onderdeel a na herziening als volgt:

de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of carport tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag 0 m bedragen en –indien voorzien van een kap- niet minder dan 2 m;

C. (goothoogte - Woongebied)

In artikel 6 (Woongebied) onder 6.2.1 luidt onderdeel f na herziening als volgt:

de goothoogte en/of bouwhoogte zoals aangeduid op de plankaart moet in acht worden genomen;

D. (ontheffing/vrijstelling - Woongebied)

Artikel 6 (Woongebied) onder 6.4.1 luidt na herziening als volgt:

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing verlenen van:

- a. *het bepaalde in 6.2.1 onder c en bij bijzondere woonvormen toestaan dat de voorgevel achter de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens wordt gebouwd;*
- b. *het bepaalde in 6.2.1 onder d en toestaan dat de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 0 m bedraagt;*
- c. *het bepaalde in 6.2.1 onder f en g en een andere goothoogte toestaan voor de achtergevel van een hoofdgebouw in casu woonhuis dan aangeduid op de plankaart tot maximaal 7 m en zonodig in samenhang hiermee een afwijkende dakhelling toestaan;*
- d. *het bepaalde in 6.2.1 onder f en g en toestaan dat een hoofdgebouw in casu woonhuis (al dan niet gedeeltelijk) wordt voorzien van afwijkende dakvormen dan wel een plat dak.*

E. (anti-dubbeltelbepaling)

Artikel 13 (Anti-dubbeltelbepaling) luidt na herziening als volgt:

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

F. (overgangsbepalingen)

Artikel 18 (Overgangsbepalingen) luidt na herziening als volgt:

18.1 Bouwwerken

18.1.1 *Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,*

a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

b na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

18.1.2 *Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het gestelde onder 18.1.1. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder 18.1.1 met maximaal 10%.*

18.1.3 *Het gestelde onder 18.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dit plan.*

18.2 Gebruik

18.2.1 *Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.*

18.2.2 *Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder 18.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.*

18.2.3 *Indien het gebruik, bedoeld onder 18.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.*

18.2.4 *Het gestelde onder 18.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.*

Artikel 2. Titel

Deze regels kunnen worden aangehaald als:

“REGELS BESTEMMINGSPLAN NOORDER KOESLAG, PARTIËLE HERZIENING REGELS”

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad in de vergadering van 7 september 2009.

....., Voorzitter

....., Griffier

Bijlage bij de regels

Toepasselijke voorschriften bestemmingsplan Noorder Koeslag