

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	24 augustus 2020	agendapunt 7
Raadsvergadering, d.d.	24 augustus 2020	agendapunt 10

<i>Portefeuillehouder wethouder</i>	wethouder H.G. Engberink
Zaaknummer	29818-2020
Datum B&W-besluit	11 augustus 2020

Onderwerp

Voorstel tot vaststellen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bokkelerweg 2 en Stapelhaarspad 1 in Wesepe

BIJLAGEN:

- Principeverzoek Bokkelerweg 2/Stapelhaarspad 1 Wesepe. Zaaknr. 36567-2019 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/87438>)
- Besluit college, zaak 40441-2019 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/90058>)
- Ontwerpbestemmingsplan Toelichting en Regels, zaak 36567-2019 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/248765>)
- Ontwerpbestemmingsplan Verbeelding, 36567-2019 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/248769>)
- Anterieure overeenkomst, zaak 36567-2019 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/211299>)

INLEIDING

Op 3 september 2019 heeft initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het in overeenstemming brengen van de planologische situatie met de feitelijk aanwezige situatie aan de Bokkelerweg 2 en Stapelhaarspad 1 in Wesepe. Aan de Bokkelerweg 2 worden 3 extra appartementen en een woning toegestaan in bestaande bebouwing en aan de Stapelhaarspad 1 wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning gewijzigd in een burgerwoning. Om dit mogelijk te maken is er aan de Stapelhaarspad 1 in het kader van de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) 1.005 m² aan landschapsontsierende voormalige agrarische bebouwing met asbesthoudende dakbedekking gesloopt en wordt het perceel landschappelijk ingepast.

Op 5 november 2019 hebben wij besloten om medewerking te verlenen aan een gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld en van 30 april tot en met 10 juni 2020 heeft dit ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen met de mogelijkheid voor een ieder om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad.

BEOOGD RESULTAAT

Een actueel bestemmingsplan overeenkomstig de huidige situatie voor het betreffende gebied.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Olst-Wijhe
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (provinciaal beleid)
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

In de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het KGO-beleid vastgelegd. Ruimtelijke kwaliteit is hierin als leidend principe vastgelegd en de harde normering, zoals die van toepassing was bij de rood-voor-rood-regeling, is vervangen door kwalitatief maatwerk op perceels- en gebiedsniveau. Op basis van het KGO-beleid worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Bij het bepalen van de balans speelt het plan zelf, de schaal en de impact op de omgeving een rol.

De initiatiefnemer heeft 1.005 m² aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing met asbesthoudende dakbedekking gesloopt op het perceel Stapelhaarspad 1 te Wesepe. Ter compensatie verzoekt de initiatiefnemer u om medewerking te verlenen aan de realisatie van vier wooneenheden in bestaande bebouwing op het perceel Bokkelerweg 2 te Wesepe. Op het perceel Bokkelerweg 2 zal er geen extra 'verstening' van het buitengebied plaatsvinden. Op basis van het KGO-beleid geeft de sloop van minimaal 850m² aan landschapontsierende bedrijfsbebouwing recht op één compensatiekavel voor één woning met een maximale inhoud van 750m³. Met de sloop van 1.005 m² aan landschapontsierende bedrijfsgebouwen wordt ruimschoots aan de sloopeis voldaan. In plaats van één grote van woning van max. 750m³ worden vier kleinere wooneenheden gerealiseerd. De wooneenheid in de steltenberg heeft een oppervlakte van 120m² en de drie wooneenheden in de bestaande, langgerekte schuur hebben een oppervlakte van achtereenvolgens 66m², 45m² en 45m². Het perceel aan het Stapelhaarspad 1 zal bovendien landschappelijk worden ingepast. Met de sloop en landschappelijke inpassing zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsimpuls en zal de ruimtelijke kwaliteit in zijn geheel verbeteren. De gevraagde planologische ruimte is dan ook in het kader van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar.

In het bijgevoegde ontwerpbestemmingsplan is de ontwikkeling uitvoerig beschreven en onderbouwd en in een juridisch kader gezet. Van de mogelijkheid voor een ieder om ten aanzien van dit ontwerpbestemmingsplan een zienswijze kenbaar te maken bij uw raad is geen gebruik gemaakt. Het voorstel is dan ook om het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

DRAAGVLAK

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 30 april tot en met 10 juni 2020 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe op 18 december 2019 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 dit in gevolge van artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bokkelerweg 2 en Stapelhaarspad 1 in Wesepe, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001058-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 5 maart 2020, ongewijzigd vast te stellen;
2. 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:
Martin Broekhuis, Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot vaststellen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bokkelerweg 2
en Stapelhaarspad 1 in Wesepe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

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


gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Bokkelerweg 2 en Stapelhaarspad 1 in Wesepe, bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001058-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 5 maart 2020, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatie overeenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 24 augustus 2020.

De raad voornoemd,
de griffier



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

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien