

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	12 april 2021	agendapunt 8
Raadsvergadering, d.d.	12 april 2021	agendapunt 9

Portefeuillehouder	wethouder H.G. Engberink
Zaaknummer	11349-2021
Datum B&W-besluit	23 maart 2021

Onderwerp
Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het
bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

BIJLAGEN:

- ☒ Bijlage 1 - Toelichting ontwerpbestemmingsplan
Buitengebied Olst-Wijhe, zaak 52800-2020
(<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/279986>)
- ☒ Bijlage 2 - Regels ontwerpbestemmingsplan Buitengebied
Olst-Wijhe, zaak 52800-2020 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/279987>)
- ☒ Bijlage 3 - Overzicht van alle wijzigingen in het
ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe, zaak
52800-2020 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/279988>)
- ☒ Bijlage 4 – Nota beoordeling zienswijzen en ambtshalve
wijzigingen, zaak 528-2020 (<https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/300932>)

INLEIDING

Op 21 mei 2012 is het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe vastgesteld. Sindsdien hebben een groot aantal gedeeltelijke wijzigingen/herzieningen van dit bestemmingsplan plaatsgevonden en zijn er besluiten genomen om af te wijken van het bestemmingsplan. Tevens zijn er onvolkomenheden geconstateerd en zijn er via een oproep/publicatie in januari en februari 2020 vier locaties aangemeld waar de agrarische bedrijfsvoering inmiddels is beëindigd en waar men nu een woonbestemming wenst. Dit alles is aanleiding om een nieuw bestemmingsplan voor het gehele buitengebied van de gemeente te maken zodat er één duidelijk, actueel en overzichtelijk bestemmingsplan is waarin duidelijk is te lezen wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn en welke werkzaamheden mogen worden uitgevoerd. Dit bestemmingsplan bevat geen nieuw beleid en geen wezenlijke uitbreiding of inperking van de bouw- of gebruiksmogelijkheden. Een overzicht van alle wijzigingen, die zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, is opgenomen in bijlage 3. Het ontwerpbestemmingsplan is in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021 en is de mogelijkheid geboden aan een ieder om een zienswijze kenbaar te maken. Expliciet is ook vermeld dat dit bestemmingsplan geen nieuw beleid bevat en geen wezenlijke uitbreiding of inperking van de bouw- of gebruiksmogelijkheden geeft. Er zijn in totaal 29 zienswijzen ingediend.

BEOOGD RESULTAAT

Eén duidelijk, actueel en overzichtelijk bestemmingsplan voor het gehele buitengebied.

KADER

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe vastgesteld door de raad op 21 mei 2012

ARGUMENTEN

Met name vanwege de onvolkomenheden is het wenselijk om het bestemmingsplan te herzien. Door alle herzieningen en wijzigingen van dit bestemmingsplan en de besluiten om af te wijken mee te nemen bij deze herziening is er weer één allesomvattend bestemmingsplan voor het gehele buitengebied wat het gebruiksgemak vergroot en onnodige afwijkingsprocedures voorkomen worden. Dit bestemmingsplan bevat geen nieuw beleid en geen wezenlijke uitbreiding of inperking van de bouw- of gebruiksmogelijkheden. Globaal hebben de wijzigingen betrekking op de volgende onderdelen:

- de verwerking van partiële herzieningen van het bestemmingsplan;
- de verwerking van (project)besluiten om af te wijken van het bestemmingsplan;
- voor vier locaties de wijziging van de agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming omdat de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd zijn;
- wijzigingen ten gevolge van gewijzigde wet -en regelgeving;
- onvolkomenheden herstellen die in de loop der tijd zijn geconstateerd.

Een overzicht van alle wijzigingen is opgenomen in de bijlage. De toelichting en de regels van het ontwerpbestemmingsplan zijn als bijlage bijgevoegd. Het complete ontwerpbestemmingsplan (inclusief verbeelding) kan bekeken worden via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Al langere tijd is de planning om het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente te herzien en zijn er verwachtingen gewekt dat dit gaat gebeuren. Naar verwachting treedt op 1 januari 2022 de nieuwe Omgevingswet in werking. Bestemmingsplannen worden dan automatisch tijdelijke omgevingsplannen en gemeenten hebben dan tot eind 2029 de tijd om de bestemmingsplannen te vervangen door omgevingsplannen. De gemeente Olst-Wijhe gaat eerst aan de slag met een omgevingsplan voor dorpen en buurtschappen en pas daarna is het buitengebied aan de beurt. Het zal dus nog jaren duren voordat er een omgevingsplan voor het buitengebied is vastgesteld. Het hebben van één allesomvattend actueel bestemmingsplan is bovendien een goede basis om straks sneller te komen tot een omgevingsplan. Het werk dat voor deze herziening is verricht kan dan ook worden gezien als een eerste voorbereiding/voorsortering om te komen tot een nieuw omgevingsplan voor het buitengebied.

In de bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe d.d. 5 maart 2021 zijn de zienswijzen inhoudelijk beoordeeld en is voorgesteld de zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren. Ondanks dat in de advertentie is aangegeven dat dit bestemmingsplan geen wezenlijke uitbreiding van de bouw- of gebruiksmogelijkheden bevat zijn er toch een aantal zienswijzen ingediend met een verzoek om de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit te breiden of te wijzigen om zo nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Het voorstel is dan ook om deze zienswijzen ongegrond te verklaren. Voor de zienswijzen die gegrond zijn is het voorstel om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast zijn in de nota nog ambtshalve correcties in het bestemmingsplan voorgesteld.

DRAAGVLAK

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 december 2020 tot en met 27 januari 2021 ter inzage 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 29 zienswijzen ingediend. In de Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe d.d. 5 maart 2021 worden de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen geven aanleiding tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Bovendien worden er ambtshalve nog een aantal wijzigingen voorgesteld.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De kosten voor het laten opstellen van het bestemmingsplan bedragen € 17.480,- excl. btw en worden betaald uit de post RO-algemeen. De eigenaren van de vier locaties waarvan de agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd wordt in een woonbestemming hebben elk € 2.000,- betaald aan de gemeente voor de bestemmingswijziging.

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 indieners van een zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

VOORSTEL

1. De bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe d.d. 5 maart 2021 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe gewijzigd vast te stellen waarbij de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:
 - naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:
 - a. Aanpassing van het agrarisch bouwvlak aan de Prinshoeveweg 2 in Olst conform verzoek in de ingediende zienswijze.
 - b. Het toevoegen van de aanduiding 'paardenhouderij' aan het agrarisch bouwvlak aan de Dingshofweg 3, 3a en 3b in Olst.
 - c. De bestemming van de dubbelkazemat nabij IJsseldijk 9 in Welum wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden'.
 - d. In de toelichting onder paragraaf 5.9.2.2 de verwijzing naar bijlage 7 toevoegen.
 - e. De aanduiding 'plattelandswoning' opnemen voor de woning aan de Jan Schamhartstraat 88 in Olst.
 - f. De dubbelbestemming "Leiding – Gas - 1" aanpassen conform verzoek in de zienswijze van de Gasunie zodat de dubbelbestemming overal op de juiste plek is gesitueerd.
 - g. De strook met de bestemming 'Natuur' rond Kloosterstraat 10 in Olst te verwijderen en hier overeenkomstig aangrenzende gronden de agrarische bestemming aan te geven.
 - h. Aanpassing van het agrarisch bouwvlak van Marsweg 1 in Wesepe zodat bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.
 - i. De aanduiding 'karakteristiek' alleen aan de bedrijfswoning aan de Schippershuizen 3 in Wijhe toekennen in plaats van aan het hele bouwvlak.
 - j. Aanpassing van het agrarisch bouwvlak van Elshofweg 2 in Wijhe zodat bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.
 - k. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - theehuisje' te vervangen door 'specifieke vorm van horeca - theehuisje'.
 - l. De aanduiding 'trekkershut' opnemen voor de trekkershut aan de zuidwestzijde van Boerlestraat 18 in Wijhe.
 - m. In de regels de dient bij de aanduiding 'trekkershut' het maximum aantal van twee per aanduiding verwijderd te worden.
 - n. De aanduiding 'karakteristiek' opnemen voor de woonbestemming aan de Raalterdijk 25 in Wijhe en het advies van Het Oversticht op te nemen in de bijlage.
 - ambtshalve wijzigingen:
 - a. Wijziging van de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe vanwege de volgende bestemmingsplannen en omgevingsvergunning:
 - Het bestemmingsplan Olstergaard, die een nieuwe woonwijk planologisch mogelijk maakt, die 24 augustus 2020 is vastgesteld.
 - Op 11 augustus 2020 is met een afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van een calamiteitenpad aan de oostzijde van Olst.
 - Bestemmingsplan Boskamp, Boskamp 47, vastgesteld op 20 april 2020.
 - Bestemmingsplan 'Welsum noordwestelijke ontwikkeling', vastgesteld op 26 oktober 2015.
 - Bestemmingsplan 'Kleine Kernen' is kort na het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld en bij Beltenweg 22 te Olst is het kadastraal perceel, Gemeente Olst, sectie B, nummer 4425 bij het woonperceel aangetrokken en daarmee was dit perceel al niet langer onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied.
 - Bestemmingsplan Welsum, zuidelijke ontwikkeling, vastgesteld op 19 februari 2013. Deze gebieden vallen niet meer onder bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe maar behoren nu tot de bebouwde kom.
 - b. Verwerken van de volgende bestemmingsplannen die onlangs zijn vastgesteld:
 - Bestemmingsplan Raalterweg 25/Lierderholthuisweg 9 Wijhe.

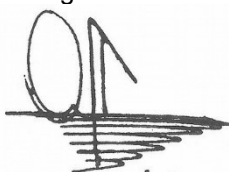
- Bestemmingsplan G.J. Kappertweg 2 Wesepe.
 - Bestemmingsplan Boerlestraat 15-15a Wijhe.
 - Bestemmingsplan Buitengebied, Hamelweg 16 Wijhe.
 - Bestemmingsplan Buitengebied, Fortmonderweg 21 en De Wellenberg 2 Wijhe.
 - Bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 13 Wijhe.
 - Bestemmingsplan Buitengebied, Dingshofweg 7-7a Olst.
 - Bestemmingsplan Middelerstraat 11 / Middelerpad ongenummerd in Olst.
 - Bestemmingsplan Buitengebied, Rietbergweg 6, Boerhaar 3 en Middelerstraat 2.
 - Bestemmingsplan Buitengebied IJsseldijk 95 en nabij Kloosterhoekweg 12.
 - Bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 12.
- c. De aanduiding 'reparatie- en verkoop landbouwwerktuigen' opnemen voor een schuur aan Rijksstraatweg 5 in Wijhe met bijbehorende gebruiksregels in de bestemmingsomschrijving conform verleende omgevingsvergunning d.d. 24 november 2017.
 - d. Wijziging Boxbergerweg 10 in Boxbergerweg 8 in bijlage 5 (herstel foutief adres in de monumentenlijst).
 - e. Bij Marsweg 3-5 de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' opnemen. Deze aanduiding zit er nu ook op en is per abuis niet overgenomen.
 - f. Voor IJsseldijk 27 moet nog een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ten aanzien van het landschappelijk inpassingsplan zoals afgesproken bij het verlenen van de omgevingsvergunning d.d. 8 september 2014.
 - g. Wijziging van de woonbestemming en het bouwvlak voor de locatie Middelerstraat 21 en 21a in Olst zodat bestaande bebouwing hierbinnen komt te liggen en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' op te nemen. Dit conform de verleende bouwvergunning d.d. 26 mei 2009 en de verleende omgevingsvergunning d.d. 3 oktober 2011.
 - h. Toevoegen aanvullend bodemonderzoek Scherpenzeelseweg 9 in Wijhe ten behoeve van de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming.
3. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001001-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 17 augustus 2020.

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 Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan
 Buitengebied Olst-Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 maart 2021;

gelet op artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. De bijgevoegde Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe d.d. 5 maart 2021 vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe gewijzigd vast te stellen waarbij de volgende wijzigingen worden doorgevoerd:
 - naar aanleiding van de ingediende zienswijzen:
 - a. Aanpassing van het agrarisch bouwvlak aan de prinshoeveveweg 2 in Olst conform verzoek in de ingediende zienswijze.
 - b. Het toevoegen van de aanduiding 'paardenhouderij' aan het agrarisch bouwvlak aan de Dingshofweg 3, 3a en 3b in Olst.
 - c. De bestemming van de dubbelkazemat nabij IJsseldijk 9 in Welum wijzigen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur en Landschapswaarden'.
 - d. In de toelichting onder paragraaf 5.9.2.2 de verwijzing naar bijlage 7 toevoegen.
 - e. De aanduiding 'plattelandswoning' opnemen voor de woning aan de Jan Schamhartstraat 88 in Olst.
 - f. De dubbelbestemming "Leiding – Gas - 1" aanpassen conform verzoek in de zienswijze van de Gasunie zodat de dubbelbestemming overal op de juiste plek is gesitueerd.
 - g. De strook met de bestemming 'Natuur' rond Kloosterstraat 10 in Olst te verwijderen en hier overeenkomstig aangrenzende gronden de agrarische bestemming aan te geven.
 - h. Aanpassing van het agrarisch bouwvlak van Marsweg 1 in Wesepe zodat bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.
 - i. De aanduiding 'karakteristiek' alleen aan de bedrijfswoning aan de Schippershuizen 3 in Wijhe toekennen in plaats van aan het hele bouwvlak.
 - j. Aanpassing van het agrarisch bouwvlak van Elshofweg 2 in Wijhe zodat bestaande bebouwing binnen het bouwvlak komt te liggen.
 - k. De aanduiding 'specifieke vorm van wonen - theehuisje' te vervangen door 'specifieke vorm van horeca - theehuisje'
 - l. De aanduiding 'trekkershut' opnemen voor de trekkershut aan de zuidwestzijde van Boerlestraat 18 in Wijhe.
 - m. In de regels de dient bij de aanduiding 'trekkershut' het maximum aantal van twee per aanduiding verwijderd te worden.
 - n. De aanduiding 'karakteristiek' opnemen voor de woonbestemming aan de Raalterdijk 25 in Wijhe en het advies van Het Oversticht op te nemen in de bijlage.
 - ambtshalve wijzigingen:
 - a. Wijziging van de begrenzing van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe vanwege de volgende bestemmingsplannen en omgevingsvergunning:
 - Het bestemmingsplan Olstergaard, die een nieuwe woonwijk planologisch mogelijk maakt, die 24 augustus 2020 is vastgesteld.
 - Op 11 augustus 2020 is met een afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning verleend voor de aanleg van een calamiteitenpad aan de oostzijde van Olst.
 - Bestemmingsplan Boskamp, Boskamp 47, vastgesteld op 20 april 2020.
 - Bestemmingsplan 'Welsum noordwestelijke ontwikkeling', vastgesteld op 26 oktober 2015.

- Bestemmingsplan 'Kleine Kernen' is kort na het bestemmingsplan Buitengebied vastgesteld en bij Beltenweg 22 te Olst is het kadastraal perceel, Gemeente Olst, sectie B, nummer 4425 bij het woonperceel aangetrokken en daarmee was dit perceel al niet langer onderdeel van het bestemmingsplan Buitengebied.
 - Bestemmingsplan Welsum, zuidelijke ontwikkeling, vastgesteld op 19 februari 2013. Deze gebieden vallen niet meer onder bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe maar behoren nu tot de bebouwde kom.
- b. Verwerken van de volgende bestemmingsplannen die onlangs zijn vastgesteld:
- Bestemmingsplan Raalterweg 25/Lierderholthuisweg 9 Wijhe.
 - Bestemmingsplan G.J. Kappertweg 2 Wesepe.
 - Bestemmingsplan Boerlestraat 15-15a Wijhe.
 - Bestemmingsplan Buitengebied, Hamelweg 16 Wijhe.
 - Bestemmingsplan Buitengebied, Fortmonderweg 21 en De Wellenberg 2 Wijhe.
 - Bestemmingsplan Buitengebied, Bremmelerstraat 13 Wijhe.
 - Bestemmingsplan Buitengebied, Dingshofweg 7-7a Olst.
 - Bestemmingsplan Middelerstraat 11 / Middelerpad ongenummerd in Olst.
 - Bestemmingsplan Buitengebied, Rietbergweg 6, Boerhaar 3 en Middelerstraat 2.
 - Bestemmingsplan Buitengebied IJsseldijk 95 en nabij Kloosterhoekweg 12.
 - Bestemmingsplan Buitengebied, Kappeweg 12.
- c. De aanduiding 'reparatie- en verkoop landbouwwerktuigen' opnemen voor een schuur aan Rijksstraatweg 5 in Wijhe met bijbehorende gebruiksregels in de bestemmingsomschrijving conform verleende omgevingsvergunning d.d. 24 november 2017.
- d. Wijziging Boxbergerweg 10 in Boxbergerweg 8 in bijlage 5 (herstel foutief adres in de monumentenlijst).
- e. Bij Marsweg 3-5 de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – voormalige bedrijfsbebouwing' opnemen. Deze aanduiding zit er nu ook op en is per abuis niet overgenomen.
- f. Voor IJsseldijk 27 moet nog een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen ten aanzien van het landschappelijk inpassingsplan zoals afgesproken bij het verlenen van de omgevingsvergunning d.d. 8 september 2014.
- g. Wijziging van de woonbestemming en het bouwvlak voor de locatie Middelerstraat 21 en 21a in Olst zodat bestaande bebouwing hierbinnen komt te liggen en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2' op te nemen. Dit conform de verleende bouwvergunning d.d. 26 mei 2009 en de verleende omgevingsvergunning d.d. 3 oktober 2011.
- h. Toevoegen aanvullend bodemonderzoek Scherpenzeelseweg 9 in Wijhe ten behoeve van de wijziging van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming.
3. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001001-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 17 augustus 2020.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. .
 De raad voornoemd,
 de griffier

de voorzitter

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

A.G.J. (Ton) Strien