

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 39670-2021

Medewerker	:	Wouter Nijeboer
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	1 september 2021
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Toelichting ontwerpbestemmingsplan. Zaaknr. 19335-2020;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Bijlage bij de toelichting ontwerpbestemmingsplan. Zaaknr. 19335-2020;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Regels ontwerpbestemmingsplan. Zaaknr. 19335-2020;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Bijlage bij de regels ontwerpbestemmingsplan. Zaaknr. 19335-2020;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 – Verbeelding ontwerpbestemmingsplan. Zaaknr. 19335-2020;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 – Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Jan Schamhartstraat 101a in Olst. Zaaknr. 19335-2020;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 7 – Nota ambtshalve wijzigingen. Zaaknr. 19335-2020;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 8 – Concept raadsvoorstel. Zaaknr. 39670-2021.</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p>Beleidsmedewerker verkeer Wethouder M. Blind</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Jan Schamhartstraat 101a in Olst</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

De gemeenteraad voor te stellen:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Jan Schamhartstraat 101a in Olst d.d. 23-04-2021 vast te stellen;
2. De Nota ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Jan Schamhartstraat 101a in Olst d.d. 23-04-2021 vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan Buitengebied, Jan Schamhartstraat 101a in Olst bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2020001069-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 1 maart 2021, gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatie overeenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

SAMENVATTING

Het college van burgemeester en wethouders besluit de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Jan Schamhartstraat 101a in Olst gewijzigd vast te stellen. Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van circa 5.525 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Er zullen vier woonvolumes ontwikkeld worden, waarvan één woonvolume tot maximaal 3 wooneenheden opgesplitst mag worden. Tevens wordt circa 3000 m² bos aangeplant en het erf wordt landschappelijk ingepast. Het bedrijf wordt beëindigd, waardoor stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' wordt verminderd. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

INLEIDING

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Jan Schamhartstraat 101a in Olst heeft van 23 april 2021 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Op 11 augustus 2020 heeft u een principebesluit genomen over voorliggend plan. Het bestemmingsplan voorziet in de sloop van circa 5.525 m² aan landschapsontsierende bebouwing. Er zullen vier woonvolumes ontwikkeld worden, waarvan één

woonvolume tot maximaal 3 wooneenheden opgesplitst mag worden. Tevens wordt circa 3000 m² bos aangeplant en het erf wordt landschappelijk ingepast. Het bedrijf wordt beëindigd, waardoor stikstofdepositie op het Natura 2000-gebied 'Rijntakken' wordt verminderd. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan.

De zienswijze wordt behandeld in de zienswijzennota. De zienswijzen geven geen aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen. Er zijn twee ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Hiermee worden twee omissies uit het ontwerpbestemmingsplan verholpen. Deze wijzigingen staan beschreven in de nota ambtshalve wijzigingen (bijlage 7). De volgende stap in het proces is het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan. Wij adviseren u de raad voor te stellen het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en wederom ter inzage te leggen voor de duur van zes weken.

BEOOGD RESULTAAT

Het gewijzigd vaststellen van ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Jan Schamhartstraat 101a in Olst.

KADER

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Algemene wet bestuursrecht (Awb)
Omgevingsvisie en -verordening Overijssel
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)
Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK)

ARGUMENTEN

1.1 Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Op het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Jan Schamhartstraat 101a in Olst zijn twee zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in de Nota beantwoording zienswijzen Buitengebied, Jan Schamhartstraat 101a in Olst d.d. 31-8-2021. De zienswijze geeft geen aanleiding tot wijziging van het ontwerp bestemmingsplan. Voor de inhoudelijke toelichting op de wijzigingen n.a.v. de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan verwijs ik u naar bijlage 6.

2.1 Ambtshalve wijzigingen doorvoeren

In het ontwerpbestemmingsplan zijn twee elementen uit het ontwikkelplan niet vastgelegd. Deze omissies zijn beschreven in de nota ambtshalve wijzigingen, welke is opgenomen als bijlage 7.

3.1 Met het gewijzigd vaststellen van het plan wordt de ruimtelijke kwaliteit ter hoogte van Jan Schamhartstraat 101a in Olst sterk verbeterd

In de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het KGO-beleid vastgelegd. Ruimtelijke kwaliteit is hierin als leidend principe vastgelegd. 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.

Aan de Jan Schamhartstraat 101a was een intensieve veehouderij (zeugenhoudery) aanwezig en dit bedrijf heeft haar activiteiten beëindigd. De initiatiefnemer wil met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groen Omgeving (KGO) alle bedrijfsbebouwing (5.525 m²) en de bedrijfswoning slopen en vraagt ter compensatie toestemming om vier woningen/woonvolumes op de plek van de bestaande bedrijfsbebouwing te realiseren. Daarnaast is de vraag of één van de vier volumes opgedeeld mag worden in maximaal drie woningen/wooneenheden om zo ook betaalbare woningen te kunnen realiseren voor specifieke doelgroepen.

Het plan is voorgelegd aan Provincie Overijssel. De provincie heeft aangegeven dat het plan past binnen haar ruimtelijk beleid en dat zij geen zienswijze indienen.

4.1 De anterieure overeenkomst ten behoeve van de ontwikkeling

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst afgesloten. Deze overeenkomst zorgt ervoor dat alle gemaakte kosten door de gemeente voor rekening van de initiatiefnemers komen. In de overeenkomst is ook opgenomen dat eventueel uit te betalen bedragen voor planschade op hen worden verhaald.

DRAAGVLAK

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 april 2021 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. In deze termijn zijn twee zienswijzen tegen het plan ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de zienswijzennota (bijlage 6).

DUURZAAMHEID

De nieuwe woningen worden volgens de actuele duurzaamheidsnormen ontwikkeld. Daarmee wordt het energieverbruik van de nieuwe woningen minimaal. Op een deel van het huidige erf wordt bos aangeplant. Tevens zorgt de woonfunctie van het erf ervoor dat leegstand en verval van de huidige bebouwing wordt voorkomen.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Ten behoeve van deze bestemmingsplanprocedure is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Hierin zijn zaken als planschade en kostenverhaal vastgelegd. De gemeente is hiermee van risico's gevrijwaard.

De indieners van de zienswijze kunnen een voorlopige voorziening aanvragen of in beroep gaan na vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is een standaardrisico. Het aanvragen van een voorlopige voorziening dan wel het in beroep gaan zorgt ervoor dat het bestemmingsplan niet in werking treedt.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De kosten voor de bestemmingsplanprocedure worden op de initiatiefnemer verhaald. Net zoals eventuele kosten voor planschade.

AANPAK/UITVOERING

Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden. Na het besluit tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van de vaststelling.