

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN BURGEMEESTER
EN WETHOUDERS VAN OLS - WIJHE

d.d. **27 OKT. 2009**

20080212

Nr. : 0934-1-RU-dd

Datum : 17 september 2009

Onderwerp: **Aanvraag reguliere bouwvergunning voor het bouwen van 2 woningen nabij
Middelerstraat 19a**

Vrijstellingsbesluit artikel 19 lid 2 Wet Ruimtelijke Ordening

De heer G.J.M. Heuver heeft op 27 juni 2008 een aanvraag om een reguliere bouwvergunning ingediend voor het bouwen van twee woningen op een perceel nabij nummer 19a.

Het perceel is gelegen binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Buitengebied Olst" en heeft daarin de bestemming "agrarisch gebied A". Het bouwen van de woningen past niet binnen deze geldende bestemming. Om medewerking te kunnen verlenen aan de ingediende bouwaanvraag is een vrijstelling van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

Een aanvraag om bouwvergunning moet op grond van het bepaalde in artikel 46 derde lid van de Woningwet tevens aangemerkt worden als een verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan.

Het verlenen van deze vrijstelling is in overeenstemming met het ter zake doende ruimtelijk beleid, zoals weergegeven in de gemeentelijke beleidsnotitie "Deelnotitie VAB, Rood voor Rood". Deze beleidsnotitie kan voor het college een basis vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 WRO. Met toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan vrijstelling worden verleend van het bestemmingsplan.

De bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling middels toepassing van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is op grond van nummer RO16 van het mandaatbesluit en volmachtstatuut van burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe 2006 gemandateerd aan ambtenaren met de functiecodes 3.1.1, 3.1.1a, 3.1.2 en 3.1.4.

Inzake de goede ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar de "ruimtelijke onderbouwing Middelerstraat 19a te Olst". Deze ruimtelijke onderbouwing maakt deel uit van de overwegingen ten aanzien van de verlening van vrijstelling en dient hier als ingelast te worden beschouwd.

Het voornemen tot het verlenen van vrijstelling is gepubliceerd in het weekblad Huis-aan-Huis van 2 oktober 2008, waarbij een ieder met ingang van 3 oktober 2008 gedurende 6 weken in de gelegenheid is gesteld om zowel schriftelijk als mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn zienswijzen ingediend. De afweging van de ingediende zienswijzen heeft niet geleid tot aanpassing van het besluit.

Wij kennen geen andere belangen en/of omstandigheden die zich verzetten tegen het verlenen van vrijstelling.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe:

gelet op het bepaalde in artikel 19 lid 2 en 19a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en met inachtneming van de Algemene wet Bestuursrecht;

besluiten:

op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan "Buitengebied Olst" voor bouwen van 2 woningen op het perceel Middelerstraat 19a te Olst, kadastraal bekend als gemeente Olst, sectie sectie C, nummers 2227 en 2228.

Aldus besloten op 19 mei 2009.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,
de secretaris, de burgemeester,


A. Oeseburg.


A.C.J. Strien.

BEHOORT BIJ BESLUIT VAN BURGEMEESTER
EN WETHOUDERS VAN OLS - WIJHE

d.d. 27 OKT. 2009

20080212

d.d. 27 OKT. 2009

Ruimtelijke onderbouwing voor vrijstelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Olst" voor het bouwen van twee woningen aan de Middelerstraat, nabij nummer 19a

Aanvrager: Dhr. G.J.M. Heuver, Middelerstraat 12, Olst

Kenmerk: o840-1-RU-SW

Inhoud verzoek

Bij de gemeente is een verzoek ingediend dat de volgende elementen omvat:

1. het slopen van 1.166 m² stallen, die deel uitmaken van het intensieve veehouderij-gedeelte van het agrarisch bedrijf aan de Steunenbergerweg 7 (dit gedeelte verplaatst naar LOG Middel).
2. het realiseren van twee compensatiekavels aan de Middelerstraat. (één standaard RvR en één additioneel ivm verplaatsing naar LOG)

Dit past onder voorwaarden binnen de gemeentelijke notitie Rood voor Rood.

Afweging

Het verzoek draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit in de gemeente Olst-Wijhe door de sloop van 1.166m² aan landschapsontsierende stallen. De woningbouw kavels die daarvoor als compensatie kunnen worden gebouwd kunnen landschappelijk verantwoord worden ingepast.

De Gemeente Olst-Wijhe heeft een beleidskader vastgesteld met de intentie om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken.

Geldende bestemmingsplan

Het betreffende perceel valt onder het bestemmingsplan "Buitengebied" van de voormalige gemeente Olst en heeft de bestemming "agrarisch gebied A".

Provinciaal en gemeentelijk beleid

Reconstructieplan Salland-Twente

De percelen liggen in de reconstructiezonering, in het verwevingsgebied. Het beleid daarvoor legt ten aanzien van dit verzoek echter geen bijzondere beperkingen op.

Streekplan 2000+

In het Streekplan 2000+ van de provincie Overijssel valt het betreffende perceel in zone 1. De hoofdkoers voor deze zone is ontwikkeling van de landbouw.

Rood voor Rood

Het hoofddoel van het 'Rood voor Rood'-beleid (RvR) is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapsontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om dit doel te bereiken mogen onder voorwaarden, in ruil voor het definitief en substantieel slopen van ten minste 850 m² bedrijfsgebouwen, op planologisch verantwoorde locaties, één of meer kwalitatief hoogwaardige compensatiewoningen worden gebouwd. Vooral nog is om praktische redenen uitgangspunt dat compensatiekavels ter plekke worden gerealiseerd. Indien dit niet mogelijk is kan het onder voorwaarden ook elders.

De provincie Overijssel heeft een Verklaring van Geen Bezwaar afgegeven voor het Rood voor Roodbeleid van de Gemeente Olst-Wijhe, waardoor vrijstelling middels artikel 19, lid 2 van de WRO mogelijk was. Omdat het verzoek vóór 1 juli 2008 is ingediend wordt het onder deze, inmiddels 'oude' wetgeving afgehandeld.

Ruimtelijke effecten van het bouwplan op de omgeving

Ervenconsulent

Omdat realisatie van de bouwkavels in dit geval niet mogelijk was op de slooplocatie is gezocht naar een alternatieve locatie. Deze is gevonden aan de Middelerstraat, nabij nummer 19a. Over de landschappelijke inpassing is advies gevraagd aan de Ervenconsulent van het Oversticht. Dit advies heeft geleid tot het aanpassen van het plan, waardoor het landschappelijk verantwoord inpasbaar is. Het advies is bijgevoegd.

Vrijstellingsprocedure

Wij zijn van mening dat het hiervoor omschreven bouwplan past binnen de visie op de ontwikkeling van dit gebied. In verband hiermee hebben wij ervoor gekozen om voor dit plan een vrijstellingsprocedure volgens artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening te doorlopen. Volgens artikel 19 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening moet het bouwplan voorzien zijn van een goede ruimtelijke onderbouwing.

Toetsing aan de wetgeving voor milieu

Effect verandering van het gebruik met betrekking tot milieuzoneringen

Het is noodzakelijk dat gekeken wordt naar het effect van een eventuele vrijstellingsprocedure met betrekking tot omliggende bedrijven/functionies. In dit geval vormt de vestiging van deze woningen op het betreffende perceel geen belemmering voor omliggende bedrijven/functionies. Milieutechnisch is het plan dus mogelijk.

Flora- en Faunawet

Een ecologisch onderzoek is hier niet noodzakelijk. Er is geen reden om op het perceel bijzondere flora- of faunawaarden te verwachten.

Vogel- en Habitatrichtlijn en natuurbeschermingswet

In de directe omgeving van de beoogde nieuwvestigingslocatie is geen gebied gelegen welke valt onder de Vogel- en/of habitatrichtlijn. De voorgenomen activiteiten zullen dan ook geen significante invloed hebben op beschermde Vogel- en Habitatrichtlijngebieden. Ook een vergunning op grond van de natuurbeschermingswet is voor zover te overzien niet nodig.

Archeologie

De locatie voor de compensatiekavels is, volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Het Oversticht zal moeten beoordelen of een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Water

Het bouwplan zal geen nadelige gevolgen hebben voor de waterhuishouding.

Luchtkwaliteit

In het Besluit Luchtkwaliteit 2005 zijn voor meerdere schadelijke stoffen grenswaarden en plandrempels opgenomen. Tevens is in het betreffende Besluit vermeld dat de gemeente bij het uitoefenen van haar bevoegdheden, die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit, grenswaarden in acht moet nemen. Er is geen reden aan te nemen dat de luchtkwaliteit zal verslechteren door dit plan. Vanuit het Besluit Luchtkwaliteit lijken er dan ook geen bezwaren te bestaan.

Externe veiligheid

Niet van toepassing.