

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	22 april 2013
Agendapunt	8
Voorstelnummer	2013/12
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
Portefeuillehouder	wethouder C.M.A. van den Berg
Kenmerk	13.015994 *13.015994*
Datum B&W-besluit	9 april 2013
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Wijhe, Waterstraat 16"

INLEIDING

Op 20 november 2012 hebben wij besloten planologische medewerking te verlenen aan het op 1 oktober 2012 ingediende verzoek van de heer M. Jansen, namens Erfgoed Salland B.V., om in het kader van het VAB-beleid (Wonen en Rood voor rood), de herontwikkeling van de locatie Waterstraat 16 in Wijhe mogelijk te maken. De locatie is sinds kort eigendom van Erfgoed Salland B.V., de vorige eigenaar heeft zijn agrarisch bedrijf (geitenhouderij) moeten beëindigen.

De landschapontsierende agrarische opstallen worden gesloopt. De te behouden voormalige agrarische en karakteristieke bedrijfswooning wordt gesplitst in twee wooneenheden en krijgt een woonbestemming evenals de te realiseren compensatiewoning. De overige gronden krijgen een agrarische bestemming. Het erf staat op de lijst "karakteristieke panden en erven in het buitengebied". Op 14 januari 2013 is met de aanvrager een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.

Op basis van bovenstaande plannen is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Op 8 januari 2013 hebben wij het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Wijhe, Waterstraat 16" vrijgegeven voor ter inzagelegging in de periode van 30 januari 2013 tot en met 13 maart 2013. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.

BEOOGD RESULTAAT

Transformatie van een agrarisch erf naar een bijzondere woonlocatie gelegen in een prachtig landschap met behoud van de karakteristieke IJsselhoeve (T-huis) en monumentale beuk.

De herontwikkeling van de locatie Waterstraat 16 in Wijhe omvat:

- o het slopen van 1.119 m² agrarische en landschapontsierende agrarische bebouwing;
- o het splitsen van de karakteristieke woonboerderij in twee wooneenheden;
- o het realiseren van een compensatiekavel op de slooplocatie.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening;
- Algemene wet bestuursrecht;
Beleidsnotities Vrijkomende Agrarische Bedrijven (VAB)
 - . VAB-Wonen in het buitengebied
 - . VAB-Rood voor rood;
- Bestemmingsplan Buitengebied;
- Provinciaal beleid Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO).

ARGUMENTEN

Van toepassing zijn het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 2012) en de beleidsnotities VAB-Rood voor rood en VAB-Wonen in het buitengebied (vastgesteld september 2009). Het erf staat op de lijst "karakteristieke panden en erven in het buitengebied". Het verzoek voldoet aan het hoofddoel van het Rood-voor-roodbeleid, het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied door de sloop van landschapontsierende agrarische bedrijfsgebouwen. Om de ontwikkelingen op de locatie Waterstraat 16 in Wijhe mogelijk te maken is een herziening van het geldende bestemmingsplan "Buitengebied" noodzakelijk.

Zienswijzen

Gedurende de ter inzage termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren te brengen.

Er is een zienswijze ingediend door Cees de Jong, namens TenneT TSO B.V.

Op basis hiervan zijn de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan doorgevoerd:

- Verbreding van de belemmerende strook behorende bij de dubbelbestemming 'Leiding – Hoogspanningsverbinding';
- Wijziging van de artikelnummers waar in de tekst van Artikel 5 naar wordt verwezen;
- Aanvulling van artikel 5.4.1;
- Aanvulling op de Waterparagraaf.

Voorts is ambtshalve in de toelichting van het bestemmingsplan een wijziging opgenomen. Voor een volledig overzicht van de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen als onderdeel van het vast te stellen bestemmingsplan. De Nota Zienswijzen ligt op de gebruikelijke wijze voor u ter inzage..

DRAAGVLAK

Het feit, dat er een ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, duidt op draagvlak bij ons m.b.t. deze ontwikkeling. De ontwikkeling voldoet aan de Omgevingsvisie Overijssel (vastgesteld juli 2009) waarin een ontwikkelingsgerichte werkwijze van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) wordt voorgesteld. De bestaande Rood-voor-roodregeling maakt onderdeel uit van de KGO.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Anterieure overeenkomst

Op basis van afdeling 6.4 (grondexploitatie) van de Wet ruimtelijke ordening is een privaatrechtelijke overeenkomst Rood voor rood opgesteld en getekend door de aanvrager. In deze overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over onder andere de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen, de plek van de compensatiekavel, de intrekking van de milieuv vergunning, de investeringen in ruimtelijke kwaliteit en de verschuldigde leges voor de van toepassing zijnde procedure

De bouw van de woning betreft een particulier initiatief, waarmee geen gemeentelijke investeringen zijn gemoeid. De aanvrager heeft op 14 januari 2013 een planschadevergoedingsovereenkomst ondertekend. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk, omdat het kostenverhaal anterieur is geregeld.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling zal het bestemmingsplan, ingevolge de Awb en de Wro, zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd.

De initiatiefnemer en de indiener van de zienswijzen zullen per brief op de hoogte worden gebracht van het genomen besluit.

De planning voor het bestemmingsplan "Buitengebied Wijhe, Waterstraat 16" ziet er als volgt uit:

<i>Datum</i>	<i>Activiteit</i>
22 april 2013	Vaststelling door de raad
23 april 2013	Verzenden vastgesteld bestemmingsplan aan GS
12 mei 2013 t/m 12 juni 2013	Terinzagelegging voor beroep bij de RvS

Aangezien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, heeft de provincie een termijn van zes weken om over te gaan tot het geven van toestemming om het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend te maken. Door de provincie te verzoeken om eerder dan na zes weken toestemming te geven, zal de provincie dit op korte(re) termijn, vermoedelijk binnen enkele dagen, doen.

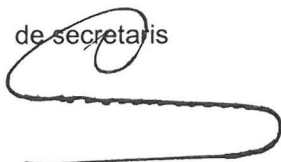
VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. Het gewijzigde bestemmingsplan "Buitengebied Wijhe, Waterstraat 16", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP201204016-0301 en de Nota Zienswijzen vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met onverwijlde spoed door te zenden naar Gedeputeerde Staten en andere overlegpartners en instanties;
4. De provincie te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan na zes weken bekend te maken;
5. Het besluit openbaar te maken nadat de indiener van zienswijzen schriftelijk geïnformeerd is over dit besluit en het vervolgproces.

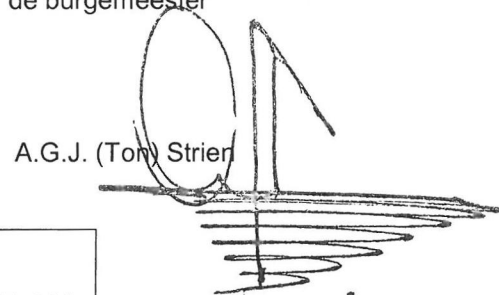
Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,

de secretaris



A. (Arie) Oeseburg

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strier

Informatie in te winnen bij:
Willemien Nijman
Doorkiesnummer: 0570 – 568 014

Nr.	2013/12
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied Wijhe, Waterstraat 16"

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.9 april 2013, nr. 2013/12;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. het gewijzigde bestemmingsplan "Buitengebied Wijhe, Waterstraat 16", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP201204016-0301 en de Nota Zienswijzen vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan met onverwijlde spoed door te zenden naar Gedeputeerde Staten en andere overlegpartners en instanties;
4. de provincie te verzoeken toestemming te geven het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan eerder dan na zes weken bekend te maken;
5. het besluit openbaar te maken nadat de indiener van zienswijzen schriftelijk geïnformeerd is over dit besluit en het vervolgproces.

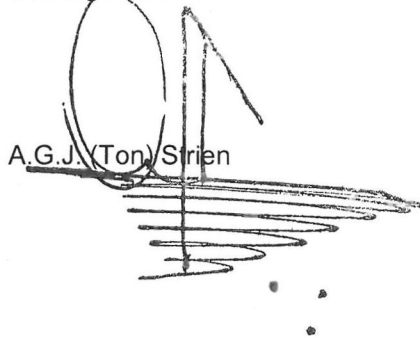
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 22 april 2013.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien