

AAN DE RAAD VAN DE GEMEENTE OLS-T-WIJHE.

Raadsvergadering d.d.	7 februari 2011
Agendapunt	8
Voorstelnummer	2011/05
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	<i>Wethouder C.M.A. van den Berg</i>
Kenmerk	1101-1-RU-PE
Datum B&W-besluit	25 januari 2011
Onderwerp	Voorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor Het Polletje en omgeving.

INLEIDING

In uw vergadering van 14 december 2009 heeft u besloten om het ontwerpbestemmingsplan "Industrieweg, partiële herziening Het Polletje, Olst" niet verder in procedure te brengen en een voorbereidingsbesluit te nemen voor Het Polletje en omgeving (Jan Hooglandstraat 36) te Olst. Het voorbereidingsbesluit is op 15 december 2010 komen te vervallen. Om controle te kunnen blijven houden op de ontwikkeling van het gebied is het wenselijk dat een nieuw voorbereidingsbesluit wordt genomen.

BEOOGD RESULTAAT

Het voorkomen van ongewenste ontwikkelingen op de locatie van Het Polletje en omgeving te Olst middels het nemen voorbereidingsbesluit ex. artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening.

KADER

Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening kan de gemeenteraad verklaren dat een bestemmingsplan wordt voorbereid. Door het nemen van een voorbereidingsbesluit kunnen ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen.

ARGUMENTEN

Als gevolg van het niet vaststellen van het bestemmingsplan "Industrieweg, partiële herziening Het Polletje, Olst" moet op dit moment planologisch worden teruggevallen op het bestemmingsplan "Industrieweg" uit 1983. Gezien de daarin gegeven bouw mogelijkheden is dit geen wenselijke situatie. Bovendien komen de bouw mogelijkheden niet overeen met de ruimtelijke wensen voor dit gebied. Om de herontwikkeling van Het Polletje en omgeving te kunnen controleren en wenselijke initiatieven te kunnen ondersteunen, is op 14 december 2009 een voorbereidingsbesluit genomen. In dit inmiddels vervallen voorbereidingsbesluit was een aantal voorwaarden opgenomen voor de herontwikkeling van het gebied, dienende als programma van eisen voor een toekomstig ontwikkelaar.

Het betreft de volgende randvoorwaarden en uitgangspunten:

- De gemeente draagt financieel niet bij aan planontwikkeling of – realisatie.
- De gemeente wil Het Polletje behouden.
- De gemeente heeft de nadrukkelijke voorkeur voor een in pandige ontwikkeling van Het Polletje. Ontwikkeling achter Het Polletje is bespreekbaar.
- De gemeente wil de parkachtige setting rondom Het Polletje behouden. Dit betekent dat het niet wenselijk is dat er gebouwen gerealiseerd worden tussen de gevels van Het Polletje enerzijds en de J. Hooglandstraat en de Koekoeksweg anderzijds.

- Het herstructureren van de aanbouw achter Het Polletje is onder nader te bepalen voorwaarden mogelijk.
- Een functiewijziging van Het Polletje wordt – voor zover mogelijk – vanuit de gemeente gestimuleerd.
- De gemeente heeft de voorkeur aan een kleinschalige verblijfsrecreatieve en/of horecafunctie in Het Polletje. Maatschappelijke voorzieningen (eventueel gecombineerd met een toeristische functie met horeca) of dienstverlenende functies (bijvoorbeeld bedrijfsmatig met kantoor) zijn ook mogelijk.
- Woningbouw is tot enkele eenheden bespreekbaar.

Wij stellen voor bovenstaande uitgangspunten te handhaven.

Elke nieuwe initiatiefnemer zal gestimuleerd worden een (uitgewerkt) principeverzoek in te dienen dat zo integraal mogelijk zal worden beoordeeld (op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu en financiën). Dit ter voorbereiding op een bestemmingsplanprocedure.

Laatste stand van zaken

Begin 2010 is het Polletje verkocht aan vastgoedbedrijf Allura B.V. Dit bedrijf heeft in maart 2010 een plan ingediend voor de realisatie van twee woningen in en twee woningen achter de bestaande bebouwing. Hier kon in principe medewerking aan worden verleend, maar het plan is uiteindelijk niet doorgezet. Het Polletje is aan de buitenzijde gerestaureerd en inmiddels doorverkocht aan De Waarbeek Camping B.V. uit Apeldoorn. De nieuwe eigenaar heeft in augustus 2010, zonder vooroverleg met de gemeente, een plan ingediend voor het realiseren van vijf appartementen in het landhuis en twee nieuwe woningen erachter. Omdat met het plan niet werd voldaan aan de voorwaarden, zoals opgenomen in het toen geldende voorbereidingsbesluit, is hier geen medewerking aan verleend. Binnenkort (tweede week van februari) volgt een overleg tussen eigenaar en gemeente om de mogelijkheden voor een herontwikkeling van de locatie te bespreken. Het Polletje staat momenteel te koop.

DRAAGVLAK

nvt

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

nvt

AANPAK/UITVOERING

Het voorbereidingsbesluit wordt bekendgemaakt door het ter inzage te leggen. Hiervan wordt kennis gegeven in de Staatscourant, de huis-aan-huis en op de gemeentelijke website. Het besluit zal tevens beschikbaar worden gesteld op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Het voorbereidingsbesluit vervalt, indien niet binnen een jaar na de datum van inwerkingtreding daarvan een ontwerp voor een bestemmingsplan ter inzage is gelegd. Na het vervallen van het voorbereidingsbesluit dienen aanvragen die passen binnen het geldende bestemmingsplan alsnog te worden verleend.

Nr.	2011/05
Onderwerp	Besluit tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor Het Polletje en omgeving.

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 januari 2011, nr. 2011/05;

gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- ./.
- een voorbereidingsbesluit te nemen voor het plangebied Het Polletje en omgeving, overeenkomstig de bij dit besluit horende tekening met het identificatienummer NL.IMRO.1773.VB2011003007-0301;
- te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van publicatie.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 7 februari 2011

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

.....
B.A. Duursema.

.....
A.G.J. Strien.