


Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	24 februari 2014
Agendapunt	14
Voorstelnummer	2014/
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder C.M.A. van den Berg
Kenmerk	14.010533 *  *
Datum B&W-besluit	4 februari 2014
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Oude Deventerweg 2 te Olst en Boerlestraat 24 te Wijhe' en het beeldkwaliteitplan 'Erfttransformatie Oude Deventerweg 2 / Weth. M. van Doorninckweg te Olst'.

INLEIDING

Aan de Oude Deventerweg 2 te Olst is een voormalige autogarage en autoshowroom aanwezig (autobedrijf Voskes). De eigenaar heeft de gemeente verzocht om een deel van de voormalige bedrijfsbebouwing te mogen slopen en om in het meer karakteristieke deel woningbouw te realiseren. Aan de Boerlestraat 24 te Wijhe was tot voor kort een voormalige en verwaarloosde slachterij aanwezig, die al jaren leeg stond. De eigenaar heeft de gemeente verzocht om extra ontwikkelruimte in de vorm van woningbouw om de sanering van de slachterij en de herinrichting van het perceel te kunnen bekostigen. In verband met de hindercirkels van omliggende agrarische bedrijven is het toevoegen van een nieuwe woning op dit perceel echter niet mogelijk.

Beide eigenaren hebben vervolgens samen een plan ontwikkeld, waarbij er ter compensatie van de kosten van sanering van de landschapsontsierende voormalige bedrijfsbebouwing, het behoud en hergebruik van de aanwezige karakteristieke bedrijfsbebouwing, en de landschappelijk passende herinrichting van beide erven, een nieuwe woningbouwkwavel wordt gevestigd ten oosten van het bedrijfsperceel van Voskes, direct naast de woning Weth. M. van Doorninckweg 24, op een perceel landbouwgrond in eigendom van de heer Voskes. Dit plan is binnen het geldende bestemmingsplan niet uitvoerbaar. Het voorliggende bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling, waarbinnen het plan wel gerealiseerd kan worden.

BEOOGD RESULTAAT

De voormalige autogarage en autoshowroom aan de Oude Deventerweg worden deels gesloopt. Een ander deel (ca. 40%) blijft staan. Binnen de bestaande karakteristieke schil hiervan worden twee woningen gerealiseerd. Een ander karakteristiek deel wordt getransformeerd tot bijgebouw bij de voormalige bedrijfswoning. Door deze herstructurering ontstaat één woning met bijgebouw (de voormalige bedrijfswoning) en twee woningen zonder bijgebouwen. Doordat de nieuwe woningen ontstaan binnen de schil van de te handhaven bedrijfsgebouwen en door de toe te passen materialisering en detaillering krijgen deze woningen de uitstraling en het karakter van de voormalige bedrijfsbebouwing. De karakteristiek van het erfensemble blijft hierdoor behouden. Ter compensatie van de kosten van sanering, transformatie en de landschappelijk passende herinrichting van beide voormalige bedrijfspercelen, mag er een nieuwe woning worden gebouwd op het agrarisch perceel ten oosten van de bestaande woning aan de Weth. M. van Doorninckweg 24. Deze nieuwe kavel wordt aan de oostzijde grotendeels begrensd door een reeds aanwezige houtopstand. Voor het hele gebied is een erf- en landschapsplan opgesteld gebaseerd op het Landschapontwikkelingsplan van onze gemeente en het advies van de ervenconsulent van Het Oversticht. De gronden rondom de woonpercelen worden ingericht als agrarisch gebied. In het agrarisch gebied achter de woningen is een poel/retentievijver aangelegd en staan enkele solitaire bomen. De uitstraling van dit gebied wordt versterkt door de aanleg van een boomgaard en een struikensingel als overgang tussen de achtertuinen van de woningen en dit gebied. De karakteristieke laanbepplanting aan de Oude Deventerweg wordt ter hoogte van het perceel hersteld met de aanplant van nieuwe inlandse eiken. De twee woningen, die ontstaan uit de voormalige bedrijfsgebouwen worden, net als in de huidige situatie, met een gezamenlijke op-/uitrit ontsloten op de Oude Deventerweg. Het gebied tussen de weg en het voorterrein van de woningen wordt als grasland ingericht, dat ter hoogte van de woningen wordt omzoomd met een beukenhaag.

Aan de Boerlestraat wordt de voormalige slachterij gesloopt*). De woning blijft staan. Om het perceel op een goede wijze in het landschap in te passen is een erf- en landschapsplan opgesteld. Aan de achterzijde wordt een boomgaard aangeplant. Het perceel wordt omzoomd door een meidoornhaag.

*) De ontwikkelaar is direct na de ondertekening van de realisatieovereenkomst in mei 2013 reeds overgegaan tot de sloop van de slachterij aan de Boerlestraat. De landschappelijke herinrichting moet nog wel worden uitgevoerd.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Omgevingsvisie en -verordening provincie Overijssel (o.a. Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving).
- Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
- Structuurvisie en Woonvisie Olst-Wijhe
- Landschapsontwikkelingsplan gemeente Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

Met de uitvoering van dit plan wordt op twee locaties in het buitengebied een kwaliteitsverbetering gerealiseerd. Gebiedsvreemde, niet aan het buitengebied gebonden, functies worden opgeheven, landschapsontsierende bebouwing wordt opgeruimd en de percelen worden op landschappelijk passende wijze heringericht en aangeplant. Om te garanderen, dat deze kwaliteitsimpuls daadwerkelijk plaatsvindt zijn in het bestemmingsplan voorwaardelijke bestemmingen opgenomen. Zo mogen de woningen, die ontstaan uit de voormalige garage en showroom pas worden bewoond, nadat alle te slopen bedrijfsbebouwing is gesloopt. De compensatiewoning mag pas worden gebouwd, nadat de erfinrichtings- en beplantingsplannen voor de percelen Oude Deventerweg 2 en Boerlestraat 24 zijn gerealiseerd. Om sturing te geven aan de kwaliteit en het aanzicht van de bebouwing is een beeldkwaliteitplan opgesteld met welstandscriteria voor de toetsing van bouwplannen in het plangebied. De ontwikkelruimte voor het perceel Boerlestraat 24 wordt planologisch beperkt door van dit perceel de huidige aanduiding SW-vbb te verwijderen. De extra ontwikkelruimte, die het bestemmingsplan biedt aan woonfuncties in voormalige bedrijfsbebouwing, komt hiermee te vervallen.

DRAAGVLAK

De provincie Overijssel en het Waterschap Groot Salland zijn positief over het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitplan hebben ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen van 21 november 2013 tot en met 1 januari 2014. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het beeldkwaliteitplan. Tegen het bestemmingsplan zijn in totaal vier ontvankelijke zienswijzen ingediend. Alle zienswijzen hebben enkel betrekking op de nieuwe woningbouwkavel aan de Weth. M. van Doorninckweg. Niemand maakt bezwaar tegen de transformaties en herbesteding van de voormalige bedrijfspercelen. De zienswijzen vormen voor ons geen aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen. De zienswijzen en onze reactie hierop zijn samengevat in de bijgevoegde 'Nota van beantwoording zienswijzen'.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Alle kosten, waaronder eventuele planschade, die mochten ontstaan als gevolg van dit plan, komen voor rekening van de ontwikkelaars. Dit is in een anterieure exploitatieovereenkomst tussen ontwikkelaars en gemeente overeengekomen. Omdat het kostenverhaal met deze overeenkomst is geregeld en omdat het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is, stellen wij voor te besluiten om voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

AANPAK/UITVOERING

Na uw vaststelling van het bestemmingsplan, wordt het vaststellingsbesluit zes weken ter inzage gelegd voor het indienen van beroep bij de Raad van State. Het vaststellingsbesluit treedt in werking op de dag na afloop van de beroepstermijn, tenzij gedurende deze termijn naast het instellen van beroep ook een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend bij de voorzitter van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken vastgelegd over de fasering en de uitvoering van het plan. Door het opnemen van voorwaardelijke woonbestemmingen is ook publiekrechtelijk geborgd, dat de herinrichtings- en beplantingsplannen daadwerkelijk worden uitgevoerd.

Nr.	2014/
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Oude Deventerweg 2 te Olst en Boerlestraat 24 te Wijhe' en het beeldkwaliteitplan 'Erfransformatie Oude Deventerweg 2 / Weth. M. van Doorninckweg te Olst'.

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 februari 2014, nr. 2014/ ;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening

besluit:

- 1 het bestemmingsplan 'Oude Deventerweg 2 te Olst en Boerlestraat 24 te Wijhe', met inachtneming van de inhoud van de 'Nota van beantwoording zienswijzen', ongewijzigd vast te stellen, en
- 2 voor het onder 1 genoemde bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen, en
- 3 het beeldkwaliteitplan 'Erfransformatie Oude Deventerweg 2 / Weth. M. van Doorninckweg te Olst' ongewijzigd vast te stellen als welstandskader voor de toetsing van bouwplannen in het plangebied van het onder 1 genoemde bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.

De raad voornoemd,
de griffier

de burgemeester

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien