


Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	24 februari 2014
Agendapunt	15
Voorstelnummer	2014/
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder C.M.A. van den Berg
Kenmerk	14.010833 *  *
Datum B&W-besluit	4 februari 2014
Onderwerp	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Zonnekamp West"

INLEIDING

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente haar bestemmingsplannen actueel te hebben en te houden. Het grondgebied van onze gemeente is inmiddels voor het overgrote deel voorzien van actuele bestemmingsplannen. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Zonnekamp West" wordt dit plangebied ook van een nieuw en actueel bestemmingsplan voorzien. Parallel aan de voorbereiding op de actualisatie heeft de Vereniging Vriendenerf een cpo-plan (collectief particulier opdrachtgeverschap) in ontwikkeling gebracht op het bouwterrein aan de zuidkant van Zonnekamp-West. Ook is aan een perceel aan de Jan Schamhartstraat een bouwkaavel voor een vrijstaande woning toegekend in het kader van de grondverwerving voor de ontsluiting van plan Zonnekamp-Oost. Deze ontwikkelingen zijn meegenomen in het actualisatieplan.

Het plangebied Zonnekamp-West wordt begrensd door de zuidkant van de Kneu, de watergang van het Waterschap Groot-Salland aan de westzijde, de wijk 'Olst-Zuid' aan de noordzijde en de Jan Schamhartstraat. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend, beide gericht op het voornoemde cpo-plan.

BEOOGD RESULTAAT

Actueel bestemmingsplan voor het plangebied Zonnekamp West, alsmede het mogelijk maken van het cpo-plan Vriendenerf op een nog onbebouwd deel van het plangebied.

KADER

Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat gemeenten hun bestemmingsplannen eens per tien jaar dienen te actualiseren. Aan dit vereiste wordt met dit bestemmingsplan voor het onderhavige plangebied voldaan. Vóór het verstrijken van de voornoemde termijn ontstonden ook concrete ontwikkelingen, namelijk een bouwplan van de Vereniging Vriendenerf en de overeenkomst met de heer Van der Vegt inzake de aankoop van percelen voor de Kneu en de ontsluiting van Zonnekamp-Oost. Deze ontwikkelingen, die strijdig zijn met het geldende plan, worden mogelijk gemaakt via een doorvertaling in het nu voorliggende bestemmingsplan. Daarmee krijgt de actualisatie een tweeledig doel.

1. Actualisatie

Uitgangspunten voor de actualisatie zijn:

- Conservering

Het bestemmingsplan legt de huidige situatie voor de komende tien jaar opnieuw planologisch vast. Bestaande rechten en de doorlopen vrijstellingsprocedures in het plangebied worden met de actualisatie planologisch verankerd.

- Modernisering en uniformering

Met de toegepaste bestemmingsmethodiek wordt voldaan aan de nu verplichte standaarden als vastgelegd in de SVBP 2012 (Standaard Voorschriften Bestemmingsplannen). Ook de maatvoering en

gebruiksregels van gronden en gebouwen wordt naar de huidige standaard gebracht. Het bestemmingsplan is met een gemeentelijk uniforme methode opgesteld. Er is zoveel mogelijk aangesloten bij de bestemmingsregels, die elders in de gemeente gelden.

2. Vriendenerf

De Vereniging Vriendenerf heeft het cpo-plan (collectief particulier opdrachtgeverschap) in ontwikkeling op het bouwterrein aan de zuidkant van plan Zonnekamp-West. Blijkens mededelingen van het bestuur zijn er inmiddels, na een voorbereidingsfase van ca. anderhalf jaar, voldoende (acht a negen) serieuze meebetalende leden om te kunnen spreken over het bereiken van het 'go-moment'. In samenwerking met de vereniging en na diverse contacten met de omwonenden is er voor gekozen het Vriendenerf op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan Zonnekamp-West.

De ontwikkeling van het Vriendenerf voorziet in de realisatie van twaalf geschakelde wooneenheden met een gemeenschappelijke ruimte op een bouwterrein, dat initieel bedoeld was voor zes vrije kavels. Deze wooneenheden worden in blokjes van drie wooneenheden ingepast, waarbij het totaal bebouwd oppervlak van wooneenheden, gemeenschappelijke ruimte en bijgebouwen niet groter is dan het totaal bebouwd oppervlak dat was toegestaan voor de zes vrije kavels. De woningen zijn levensloopbestendig en de bebouwing zal zorgvuldig worden ingepast. De ontwikkeling heeft vragen opgeroepen bij bewoners van de Ringmus. In meerdere bijeenkomsten in aanwezigheid van de portefeuillehouder zijn de plannen uiteengezet en is gekeken of er bezwaren tegen de plannen bestaan. Het beeld dat is ontstaan is, dat de omwonenden zich kunnen vinden in de ontwikkeling van het Vriendenerf, maar onzeker zijn over het eindresultaat. Met behulp van vertegenwoordigers van de vereniging Vriendenerf is zo goed als mogelijk uiteengezet hoe het project er in grote lijnen uit gaat zien, er is overleg gepleegd over het parkeren en er heeft een kennismaking plaatsgevonden. Deze inspanningen hebben echter niet mogen resulteren in het achterwege blijven van een zienswijze. De zienswijze leidt echter niet tot het voorstel om het bestemmingsplan aan te passen. Overigens heeft de vereniging Vriendenerf ook een zienswijze ingediend. Men wenst de mogelijkheid open te houden om twaalf in plaats van elf woningen te kunnen realiseren. Hiertegen bestaat geen ruimtelijk bezwaar. U wordt voor de inhoud van de zienswijze en de gemeentelijke reactie hierop verwezen naar de Nota Zienswijzen.

Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 20 november 2013 tot en met 31 december 2013 voor eenieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen naar voren gebracht. De zienswijzen, met daarop de reactie van de gemeente, zijn verwoord in de "Nota van Zienswijzen bestemmingsplan Zonnekamp West". Enkel de zienswijze van de Vereniging Vriendenerf heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overlegpartners (Provincie en Waterschap Groot Salland) hebben aangegeven geen aanleiding te zien voor het indienen van een zienswijze.

DRAAGVLAK

De actualisatie zelf betreft een wettelijke verplichting voor de gemeente. Er is geen andere zienswijze ingediend dan door de bewoners van de Ringmus, woonachtig tegenover het Vriendenerf, en het Vriendenerf zelf. Daaruit mag worden afgeleid dat er ten aanzien van het Vriendenerf geen volledig draagvlak is, maar dat er wel voldoende draagvlak is voor het bestemmingsplan als geheel.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het betreft een actualisatie ingevolge de Wet ruimtelijke ordening. De plankosten komen voor rekening van de gemeente en zijn reeds voorzien in de begroting.

Over de grondprijs van het Vriendenerf is reeds eerder overeenstemming bereikt. De prijs is met uw raad gecommuniceerd. De planning is om op 1 maart 2014 de akte te laten passeren. De betaling van de grond kan plaatsvinden als de woningen, inclusief grond, na hypotheekverstrekking kunnen worden aangekocht.

AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad zal het bestemmingsplan zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd. De indieners van de zienswijzen worden per brief in kennis gesteld van het verdere verloop van de procedure.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met de Nota van Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Zonnekamp West";
2. het bestemmingsplan "Zonnekamp West" met inachtnaam van de Nota van Zienswijzen en overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding, en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met nummer NL.IMRO.1773.BP2012003012-0301, gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris de burgemeester

A. (Arie) Oeseburg A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:

Martijn Korte

Doorkiesnummer: 0570-568010

Nr.	2014/
Onderwerp	Besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Zonnekamp West"

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

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

gelet op artikel 3.8 van de Wet op de ruimtelijke ordening;

besluit:

1. In te stemmen met de Nota van Zienswijzen behorende bij het bestemmingsplan "Zonnekamp West",
2. het bestemmingsplan "Zonnekamp West" met inachtnaam van de Nota van Zienswijzen en overeenkomstig de als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding, en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met nummer NL.IMRO.1773.BP2012003012-0301, gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.

De raad voornoemd,
de griffier

de burgemeester

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien