


Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	19 september 2016
Agendapunt	8
Voorstelnummer	2016/
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	Wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	16.018836 *  *
Datum B&W-besluit	16 augustus 2016
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Jan Hooglandstraat 36 Olst'

INLEIDING

Het bestemmingsplan 'Jan Hooglandstraat 36 Olst' beoogt het mogelijk maken van de bouw van drie woningen achter villa 'Het Polletje', de aanleg van een ontsluitingsweg voor deze woningen die aansluit op de Gaarde en de aanleg van een openbaar voetfietspad langs de monumentale beukenrij vanaf de Gaarde naar de Jan Hooglandstraat. Het plan voorziet tevens in een passende bestemming van de villa en de hier gevestigde woonzorgvoorziening.

In 2011 heeft ons college besloten planologische medewerking te willen verlenen aan deze kleinschalige woningbouwontwikkeling. De fabrikantenvilla uit 1912 (eind 2009 aangewezen als gemeentelijk monument) stond al een tijd leeg, de onderhoudsstaat was slecht en hij was al meerdere malen doorverkocht. Het bieden van ontwikkelruimte was nodig om te bevorderen dat de villa opgeknapt zou worden en weer een passende invulling zou krijgen. Met deze gemeentelijke toezegging heeft de eigenaar de villa verkocht voor realisatie van een kleinschalig woon-zorgcomplex voor dementerenden (franchiseformule 'De Herbergier'). Een strook grond aan de voorzijde van het terrein is 'om niet' overgedragen aan de gemeente voor de realisatie van een voetpad langs de Jan Hooglandstraat ter verbetering van de verkeersveiligheid. Een groot deel van het achterterrein heeft hij behouden voor de ontwikkeling van drie woningbouwkwavels.

De uitwerking tot een ruimtelijk aanvaardbaar plan heeft lang geduurd. Het betreft een achterterrein ingeklemd tussen de Gaarde en Het Polletje. De ontsluiting, de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten en de te behouden monumentale beukenrij hebben de nodige hoofdbrekens gekost. Uiteindelijk is een ruimtelijk acceptabel en uitvoerbaar plan ontstaan. Voor de realisatie hiervan hebben wij in 2013 met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst afgesloten en een ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Dit plan is destijds op verzoek van de ontwikkelaar niet in procedure gebracht, omdat hij nog een alternatieve herontwikkeling van het terrein overwoog. Medio vorig jaar heeft de ontwikkelaar besloten om alsnog het oorspronkelijke plan uit te voeren. Wij hebben aanvullende planningsafspraken gemaakt met de ontwikkelaar: het bouwrijp maken van de kavels en de inrichting van het openbaar gebied moeten binnen achttien maanden na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitgevoerd zijn. De ontwikkelaar zal het openbaar gebied na de aanleg 'om niet' in beheer en onderhoud overdragen aan de gemeente.

BEOOGD RESULTAAT

Een vastgesteld bestemmingsplan dat de beoogde ontwikkeling van het achterterrein van villa Het Polletje planologisch mogelijk maakt.

KADER

Wet op de ruimtelijke ordening.

ARGUMENTEN

Door deze ontwikkeling planologisch te faciliteren is maatschappelijke waarde gerealiseerd in de vorm van:

- Het in ere herstellen van een monumentale villa op een markante plek;
- verbeteren van de verkeersveiligheid van voetgangers tussen Boskamp en Olst;
- betere ontsluiting van fietsers vanaf de Gaarde richting Jan Hooglandstraat.

DRAAGVLAK

Het ontwerpplan heeft van 14 april 2016 tot en met 25 mei 2016 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend door eigenaar-bewoners van buurpercelen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op de aanwezige erfscheidende beukenhagen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen waaruit blijkt dat mensen bezwaar hebben tegen de beoogde herontwikkeling. In bijgaande Nota zienswijzen treft u een weergave aan van de zienswijzen en onze reactie daarop. De zienswijzen zijn voor ons geen aanleiding geweest om het plan te wijzigen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Het plan leidt alleen tot een kleine verhoging van de gemeentelijke kosten voor het beheer van de openbare ruimte, omdat na de planrealisatie een stukje openbaar gebied wordt overgedragen aan de gemeente. Alle andere uit dit plan voortvloeiende kosten komen voor rekening van de ontwikkelaar. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

VOORSTEL

U wordt voorgesteld:

- de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Jan Hooglandstraat 36 Olst' vast te stellen;
- het bestemmingsplan 'Jan Hooglandstraat 36 Olst', bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2013003013-0202 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 20 augustus 2013, ongewijzigd vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris de burgemeester

drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis A.G.J. (Ton) Strien

<i>Informatie in te winnen bij:</i> Roelien Dekker Doorkiesnummer: 0570-568026
--

Nr.	2016/
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Jan Hooglandstraat 36 Olst'

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2016, nr. 2016/;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Jan Hooglandstraat 36 Olst' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Jan Hooglandstraat 36 Olst', bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2013003013-0202 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 20 augustus 2013, ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien