

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 5 februari 2018
Agendapunt 13
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 5158-2017
Datum B&W-besluit 30 januari 2018

Onderwerp

Voorstel tot het nemen van een voorbereidingsbesluit voor de percelen behorende bij Boerhaar 2 te Wijhe.

BIJLAGEN:

- Kaart met huidige bouwvlak en contour huidige geurcirkel met corsanummer 18.001993
- Kaart voorbereidingsbesluit met corsanummer 18.001996

INLEIDING

Momenteel werkt de projectgroep Noorder Koeslag aan een uitwerkingsplan voor ongeveer 90 woningen voor het laatste gedeelte van de woonwijk Noorder Koeslag. In 1998 is een overeenkomst gesloten met de eigenaren van de gronden van Boerhaar 2 te Wijhe om gronden te verkopen ten behoeve van de woonwijk Noorder Koeslag. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over de afmetingen van het bouwvlak en de daarmee samenhangende hindercirkel van het agrarisch bedrijf op dit perceel zodat er geen belemmeringen zijn voor het uitwerkingsplan Noorder Koeslag. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is het bouwvlak op verzoek van de bewoners van Boerhaar 2 verlegd, waardoor de milieucirkel bij het bouwvlak Boerhaar 2 toch een belemmering vormt voor het uitwerkingsplan Noorder Koeslag. Om het probleem op te lossen stellen wij u voor om een voorbereidingsbesluit te nemen voor de percelen behorende bij Boerhaar 2 te Wijhe om daarna een partiële herziening voor te bereiden voor deze percelen.

BEOOGD RESULTAAT

Juridisch herstel van een planologische regeling in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe om zo eerder gemaakte afspraken na te komen en het laatste deel van de wijk Noorder Koeslag te kunnen realiseren.

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Overeenkomst van 14 december 1998
Artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening (voorbereidingsbesluit)
Artikel 3.3 Wabo (aanhoudingsplicht)

ARGUMENTEN

Koopovereenkomst 1998

De gemeente heeft op 14 december 1998 een koopovereenkomst gesloten met de eigenaren van Boerhaar 2 te Wijhe voor de koop van gronden voor het nieuwbouwproject Noorder Koeslag. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt, onder andere dat de hindercirkel van Boerhaar 2 nimmer minder dan 50 meter mag bedragen en dat het bouwvlak maximaal vijftig aren moet bedragen, waardoor het perceel geen belemmering zou vormen voor de woonwijk Noorder Koeslag.

Inspraakreactie bestemmingsplan Buitengebied, 2011

In 2011 diende de eigenaar van Boerhaar 2 te Wijhe een inspraakreactie in op het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe om zijn bouwvlak te verplaatsen naar de achterkant van de boerderij. Dit in plaats van het bouwvlak richting de Boerhaar zoals dit in het voorgaande plan en conceptplan was opgenomen. De gemeente heeft in de Nota Inspraak en Overleg Buitengebied d.d. 6 september 2011 geantwoord "Onderzoek heeft uitgewezen dat er geen bezwaar bestaat tegen de verplaatsing van het bouwvlak. De verbeelding wordt aangepast." Bij de beantwoording zijn waarschijnlijk de eerder gemaakte afspraken uit

de koopovereenkomst over het hoofd gezien. Door deze verplaatsing van het bouwvlak is de milieucirkel gedeeltelijk over het bestemmingsplan Noorder Koeslag komen te liggen.

Er is lering getrokken uit de vergissing die is gemaakt bij het toekennen van het bouwvlak bij het vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe. Er wordt nu een lijst bijgehouden met zaken die niet vergeten moeten worden bij een herziening van het bestemmingsplan.

Juridisch advies

Om het probleem op te lossen is er een gesprek geweest met de eigenaren van Boerhaar 2 te Wijhe. Dit bood echter geen uitkomst. Daarop is juridisch advies ingewonnen. Uit dit advies blijkt dat de gemeente geen afstand heeft gedaan van de afspraken in de koopovereenkomst (kwalitatieve verplichting genoemd). Er wordt geadviseerd een keuze te maken uit de volgende mogelijkheden:

1. Als er in de huidige situatie een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een stal binnen het bouwvlak behorende bij Boerhaar 2 wordt ingediend, moet deze verleend worden omdat het past in het vigerende bestemmingsplan (ook al vormt deze een belemmering voor het uitwerkingsplan Noorder Koeslag). De gemeente moet dan via de civiele rechter een verbod vorderen op overtreding van de kwalitatieve verplichting in de koopovereenkomst.
2. Het bouwvlak behorende bij Boerhaar 2 zodanig aanpassen, dat de 50 meter grens en het agrarisch bouwvlak van maximaal 50 aren wordt gehaald en het bestemmingsplan voldoet aan de afspraken die zijn gemaakt in de eerder gemaakte overeenkomst.

Wij adviseren u om te kiezen voor optie twee, omdat een en ander dan goed is vastgelegd en er geen discussie over kan bestaan in de toekomst.

Vorbereidingsbesluit

Als de eigenaren van de percelen behorende bij Boerhaar 2 te Wijhe een omgevingsvergunning met de activiteit bouwen aanvragen, die past in het vigerende bestemmingsplan, dan is het niet mogelijk om deze te weigeren (het zgn. limitatief-imperatieve stelsel). Mocht dit gebeuren dan moet onmiddellijk aan hen worden meegedeeld dat de gemeente via de civiele rechter een verbod zal vorderen op overtreding van de kwalitatieve verplichting. Om dit te voorkomen stellen wij u voor om een voorbereidingsbesluit te nemen, zodat de aanvraag kan worden aangehouden en het bouwvlak zo snel mogelijk in overeenstemming kan worden gebracht met de eerder gemaakte afspraken uit de overeenkomst.

In artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening staan de regels die gelden voor het voorbereidingsbesluit. In het voorbereidingsbesluit wordt opgenomen om welk gebied het gaat (zie hiervoor bijgevoegde kaart). Het voorbereidingsbesluit vervalt, indien niet binnen een jaar na de datum van inwerkingtreding daarvan een ontwerp voor een bestemmingsplan ter inzage is gelegd en vervalt tevens op het moment waarop het bestemmingsplan ter voorbereiding waarvan het besluit is genomen in werking treedt.

DRAAGVLAK

Het betreft een herstel van een eerder toegestane verlegging van een bouwvlak in het vastgestelde bestemmingsplan. Afgezien van de perceeleigenaren, bestaat er draagvlak voor de hersteloperatie. Er worden geen andere percelen gedupeerd door het verleggen van het bouwvlak.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De gemeente moet de kosten voor het maken van de herziening van het bestemmingsplan dragen. Dit zijn de kosten voor het stedenbouwkundige bureau en de ambtelijke uren die nodig zijn om het bestemmingsplan aan te passen.

AANPAK/UITVOERING

Gezien het beoogde doel van het nemen van een voorbereidingsbesluit, stellen wij u voor het besluit te nemen zonder voorafgaande opiniërende behandeling.

Het voorbereidingsbesluit zal bekend gemaakt worden via de kennisgeving in de IJsselberichten (Huis aan Huis) en de Staatscourant. Tevens wordt het besluit op de gemeentelijke website geplaatst en ontsloten via het landelijke digitale loket voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Het voorbereidingsbesluit zal in werking treden op de dag na publicatie en is niet vatbaar voor bezwaar en beroep.

Als het voorbereidingsbesluit is genomen dan zal de partiële herziening voor de percelen behorende bij Boerhaar 2 te Wijhe worden voorbereid in overleg met de eigenaren van de gronden.

De eigenaren van de gronden worden per brief van het voorbereidingsbesluit op de hoogte gebracht.

VOORSTEL

- Een herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden voor het gebied zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening NL.IMRO.1773.VB2018001035-0201.
- Dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag na publicatie van het besluit.

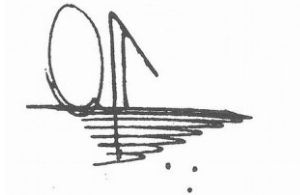
Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:

Bodien Bartels

Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot het vaststellen van het voorbereidingsbesluit voor de percelen behorende bij Boerhaar 2 te Wijhe.

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 januari 2018;

gelet op het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

- een herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden voor het gebied zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende tekening NL.IMRO.1773.VB2018001035-0201.
- dit voorbereidingsbesluit in werking te laten treden op de dag na publicatie van het besluit.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 5 februari 2018.

De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien