

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	10 oktober 2016
Agendapunt	10
Voorstelnummer	2016/51
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
Portefeuillehouder	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	16.020328 *  *
Datum B&W-besluit	27 september 2016
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Rietbergweg 2a te Wijhe

INLEIDING

Op het perceel aan de Rietbergweg 2a te Wijhe is een manege (de Mikke) gevestigd. Op het perceel bevindt zich naast de manege, een bedrijfswoning, een kapschuur/berging en een tredmolen. Door de economische crisis kunnen de bedrijfsmatige activiteiten (paardenhouderij en paardensport) niet meer worden voorgezet. De initiatiefnemer wil gebruik maken van de KGO-regeling (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving). Op het perceel wordt circa 1.700 m² aan landschapsontsierende bebouwing en meer dan 4.000 m² aan erfverharding, mestplaat en tredmolen gesloopt in ruil voor een extra woningbouwkavel. Het gehele erf wordt landschappelijk ingepast. Om dit planologisch mogelijk te maken, moet het vigerende bestemmingsplan worden herzien.

De huidige sport-bestemming dient omgezet te worden naar een woonbestemming. Hierbij zal de bedrijfswoning planologisch omgezet worden naar een burgerwoning.

Het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied, Rietbergweg 2a", heeft vanaf 11 augustus 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het plan kan dan ook ongewijzigd vastgesteld worden.

BEOOGD RESULTAAT

Een vastgesteld bestemmingsplan op grond waarvan landschapsontsierende bebouwing aan de Rietbergweg 2a wordt gesloopt en daarvoor een nieuwe woning wordt gerealiseerd, zodat dit uiteindelijk een ruimtelijke kwaliteitswinst oplevert.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Nota ruimtelijke kwaliteit
- Bestemmingsplan Buitengebied

ARGUMENTEN

Doordat de huidige situatie en de toekomstverwachtingen voor bedrijfsmatige paardenhouderij en paardensport zeer slecht is wil de initiatiefnemer zijn bedrijf aan de Rietbergweg 2a beëindigen en de gebouwen slopen. In het kader van de KGO-regeling wordt de sloop gecompenseerd met toevoeging van een woning aan het perceel aansluitend bij de voormalige bedrijfswoning. De nieuwe woning en de bestaande woning zullen worden ingepast in de omgeving.

De investeringen die de initiatiefnemer doet ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (opheffen gebiedsvreemde functies in het buitengebied, landschappelijk passende herinrichting en beplanting percelen) zijn in balans met de geboden ontwikkelruimte (omzetten bedrijfswoning in burgerwoning en vestiging nieuwe woningbouwkavel). De aard van de bestemmingsregeling en het landschapsplan bevorderen dat de investeringen in de ruimtelijke kwaliteit ook daadwerkelijk uitgevoerd worden. De landschappelijke inpassing wordt met een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan vastgelegd. De plannen doen recht aan de overeengekomen afspraken.

Bij het besluit, waarin is besloten in principe planologisch medewerking te willen verlenen aan het plan, is de eis gesteld dat er een aspirant koper moet zijn voor de nieuw te realiseren woning, voordat het plan in procedure wordt gebracht. Hierdoor wordt voorkomen dat nieuwe woningen in het buitengebied lange tijd leeg blijven staan. Inmiddels is deze (aspirant) koper gevonden.

Voor de verdere inhoudelijke kant van de geplande ontwikkeling wordt verwezen naar de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan zoals deze is bijgevoegd.

DRAAGVLAK

Het ontwerp bestemmingplan Buitengebied, Rietbergweg 2a heeft vanaf 11 augustus 2016 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling zienswijzen naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Hieruit blijkt dat er vanuit de omgeving geen bezwaren zijn tegen het plan. Het plan heeft ook de toestemming van de provincie. Ook de huidige bewoners van het perceel ondersteunen het plan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Ten behoeve van deze bestemmingsplanherziening is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Hierin zijn zaken als planschade en kostenverhaal vastgelegd.

AANPAK/UITVOERING

Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal dit in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt per brief op de hoogte gesteld van de vaststelling.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

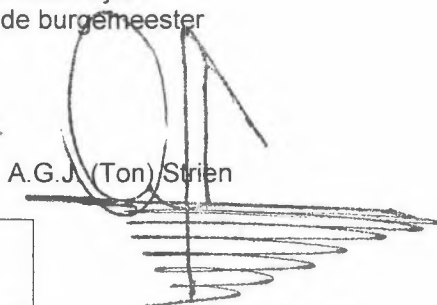
1. het bestemmingsplan "Buitengebied, Rietbergweg 2a" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001015-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van juni 2016, ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris

de burgemeester



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



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:
Sandra Scheggetman
Doorkiesnummer: 0570-568030

Nr.	2016/51
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Rietbergweg 2a te Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 september 2016, nr. 2016/51;

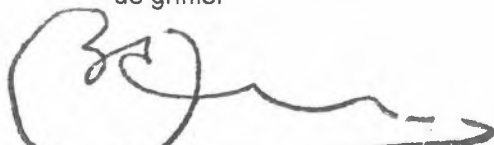
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Rietbergweg 2a" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001015-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van juni 2016, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

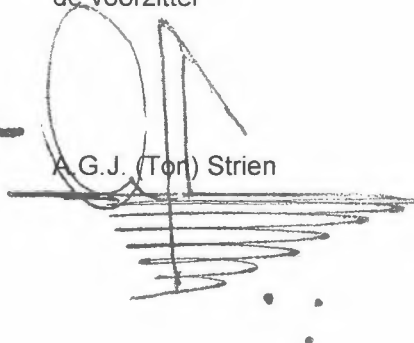
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 10 oktober 2016.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Daarsema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien