

**Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.**

Raadsvergadering d.d.	16 december 2013
Agendapunt	11
Voorstelnummer	2013/55
Opiniërend besproken d.d.	
Portefeuillehouder	wethouder C.M.A. van den Berg
Kenmerk	13.027749 *  *
Datum B&W-besluit	26 november 2013
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan "Olst, Koningin Wilhelminastraat 1"

**INLEIDING**

Op 22 juni 2009 heeft u besloten het voormalige gemeentehuis in Olst te verkopen aan de woningstichting SallandWonen. Het voormalige als gemeentehuis in gebruik zijnde pand is gevestigd aan de Koningin Wilhelminastraat 1 in Olst. SallandWonen heeft het pand aangekocht met als doel er woningen te realiseren en tegelijkertijd de leefbaarheid in de wijk te bevorderen. De ontwikkeling betreft een transformatie van kantoorpand naar vijftien huurappartementen met inpandige bergingen. Het daarbij gelegen Huize Westervoorde valt buiten deze ontwikkeling en wordt door SallandWonen beschikbaar gesteld aan de gemeente voor ontvangsten, huwelijksvoltrekkingen en dergelijke.

Op 1 oktober 2013 hebben wij ingestemd met de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor de herontwikkeling en is het ontwerp bestemmingsplan "Olst, Koningin Wilhelminastraat 1" vrijgegeven voor ter inzage legging. Gedurende de periode van 10 oktober 2013 tot en met 20 november 2013 zijn er geen zienswijzen ingediend.

Op 17 oktober 2013 is met SallandWonen, met betrekking tot de grond gelegen aan de Koningin Wilhelminastraat 1 te Olst, een anterieure overeenkomst gesloten. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst kan er uitvoering worden gegeven aan de herontwikkeling van de locatie en zijn onder andere de aanleg van de zeven benodigde parkeerplaatsen en de planschadevergoeding geregeld.

**BEOOGD RESULTAAT**

Transformatie van het voormalige gemeentekantoor aan de Koningin Wilhelminastraat 1 in Olst naar vijftien huurappartementen.

- verbouw van de oudbouw naar dertien appartementen met inpandige bergingen
- sloop van de (later aangebouwde) semipermanente vleugel
- realisatie van twee appartementen op een deel van het vrijkomende bouwvlak
- aanleg van groen op de rest van het vrijkomende bouwvlak, waardoor de uitstraling van het park en het aanzicht van het gebouw vanaf de Kornet van Limburg Stirumstraat verbetert
- aanleg van zeven parkeerplaatsen

**KADER**

- Wet ruimtelijke ordening (Wro)
- Algemene wet bestuursrecht (Awb)
- Crisis- en herstelwet (Chw)
- Toekomstvisie Olst-Wijhe /raadsbesluit van 22 juni 2009
- Realisatieparagraaf van de Toekomstvisie;
- Uitvoeringsplan woningmarkt Olst-Wijhe 2010-2015
- Anterieure overeenkomst, art. 6.24 Wro

**ARGUMENTEN**

**Vigerend bestemmingsplan**

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Olst (vastgesteld op 16 februari 2009). In dat plan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk'. De beoogde realisatie van appartementen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Om de bedoelde ontwikkeling mogelijk te maken moet een

nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Dit bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische regeling om de realisatie van de appartementen toe te staan

#### **Woningbouwprogramma**

De transformatie van kantoorpand naar huurappartementen is conform het vastgestelde woningbouwprogramma Olst-Wijhe 2010-2015. Het woningbouwproject valt onder prioriteit 2 (bestemmingsplan vastgesteld en grond van derden) en kan dus conform het besluit doorgang vinden. Het verzoek past in de visie om de kansen voor wonen en werken in het centrum te vergroten. Het toevoegen van woningen door inbreiding, verdichting en wonen boven winkels is het uitgangspunt.

#### **Zienswijzen**

Gedurende de ter inzage termijn zijn betrokkenen en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld een zienswijze in te dienen op het ontwerpbestemmingsplan. Hiervan is geen gebruik gemaakt

#### **DRAAGVLAK**

Gegeven het feit, dat er een ontwerpbestemmingsplan in procedure is gebracht, is er vanuit de gemeente draagvlak voor deze ontwikkeling.

#### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

##### **Anterieure overeenkomst**

Op grond van afdeling 6.4 (grondexploitatie) en artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een anterieure overeenkomst opgesteld en getekend door de initiatiefnemer. Aangezien het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd behoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

SallandWonen levert geen bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen/bovenplanse verevening op basis van het besluit van 22 juni 2009, nr. 2009/33 van de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

##### **Provinciale bijdrage**

In het kader van de woningbouwontwikkeling en verdichting in stedelijke gebieden draagt de provincie € 5.000,-- per gerealiseerde woning bij. Voor de realisatie van de 15 woningen betekent dit per saldo € 75.000,--. Dit bedrag komt in het fonds binnenstedelijke vernieuwing en wordt dus niet rechtstreeks toegekend aan het project.

#### **AANPAK/UITVOERING**

Na het besluit tot vaststelling zal het bestemmingsplan, ingevolge de Awb en de Wro, zes weken voor beroep ter inzage worden gelegd. Aan de bekendmaking van dit besluit wordt de volgende alinea toegevoegd.

- Op dit besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent, dat de belanghebbende in het beroepschrift moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd.

De initiatiefnemer zal per brief op de hoogte worden gebracht van het genomen besluit.

De planning voor het bestemmingsplan 'Olst, Koningin Wilhelminastraat 1' ziet er als volgt uit:

<i>Datum</i>	<i>Activiteit</i>
16 december 2013	Vaststelling door de raad
januari 2014	Verzenden vastgesteld bestemmingsplan
januari 2014	Terinzagelegging voor beroep bij de RvS

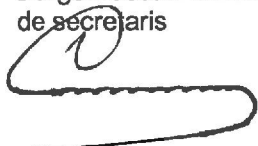
#### **VOORSTEL**

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Olst, Koningin Wilhelminastraat 1" inclusief de bijlagen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2012004014-0301, vast te stellen;
2. Het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken voor zes weken ter inzage te leggen onder vermelding van de beroepsmogelijkheden;
3. Te vermelden, dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;

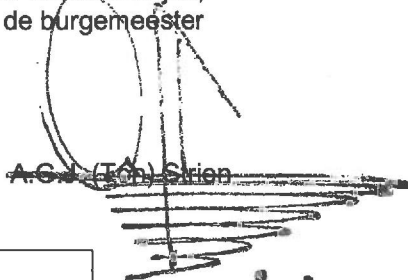
4. Op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
5. Het vastgestelde bestemmingsplan door te zenden naar Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel en andere overlegpartners en instanties.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe,  
de secretaris



A. (Arie) Oeseburg

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

*Informatie in te winnen bij:*  
Willemien Nijman  
Dorkiesnummer: 0570-568014

Nr.	2013/55
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Olst, Koningin Wilhelminastraat 1"

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.26 november 2013, nr. 2013/55;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. het bestemmingsplan "Olst, Koningin Wilhelminastraat 1" inclusief de bijlagen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2012004014-0301, vast te stellen;
2. het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken voor zes weken ter inzage te leggen onder vermelding van de beroepsmogelijkheden;
3. te vermelden dat afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing is, de beroepsgronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen, en deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld;
4. op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
5. het vastgestelde bestemmingsplan door te zenden naar Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel en andere overlegpartners en instanties.

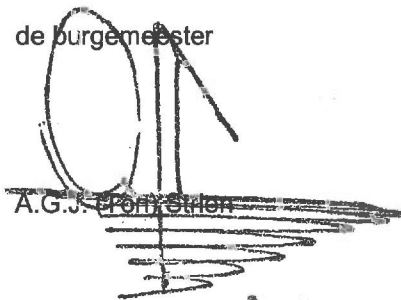
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 16 december 2013.

De raad voornoemd,  
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de burgemeester



A.G.J. Bronkhorst