

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	6 juni 2016
Agendapunt	8
Voorstelnummer	2016/27
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
Portefeuillehouder	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	16.011914 *  *
Datum B&W-besluit	10 mei 2016
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe'

INLEIDING

Met de vaststelling van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit in 2014 heeft u het gebied Langstraat/Kerkstraat te Wijhe aangewezen als een te beschermen waardevol dorpsgezicht. Op 15 december 2014 en op 30 november 2015 heeft u besloten een bestemmingsplan voor te bereiden dat de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van dit gebied beschermt. Ter uitvoering hiervan zijn in 2015 de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied onder leiding van Het Oversticht geïnventariseerd door een vertegenwoordiging van Gastvrij Wijhe, Plaatselijk Belang Wijhe en de Historische Vereniging Wijhe. De uitkomst is vastgelegd in het rapport 'Inventarisatie cultuurhistorische en ruimtelijke waarden historisch hart van Wijhe' (bijlage 1 van de plantoelichting van het bestemmingsplan). Dit rapport is in augustus 2015 gepresenteerd op een openbare informatieavond. Aanvullingen en opmerkingen die op deze avond zijn ingebracht, zijn verwerkt in het eindrapport.

We hebben vervolgens een bestemmingsplan en een beeldkwaliteitplan opgesteld dat de geïnventariseerde waarden beschermt middels bouw-, sloop- en kapregels en aanvullende criteria voor de welstandstoetsing. Het betreft een zogenaamd paraplubestemmingsplan. De thans geldende bestemmingsplannen (de 'moederplannen') blijven van kracht en in aanvulling hierop wordt aan alle in het gebied voorkomende bestemmingen de dubbelbestemming 'Waarde – Waardevol dorpsgezicht' toegekend. De bescherming is gericht op de principes:

- behoud, onderhoud en versterking van waarden gaan voor vernieuwen en ontwikkelen;
- vernieuwen en ontwikkelen geschieden op basis van en met respect voor de waarden van het gebied.

De essentie van de regeling is dat qua hoogte, voorgevelbreedte, gevelindeling, dakvorm en nokrichting wordt uitgegaan van de bestaande situatie. Beoogd wordt om hiermee de kleinschaligheid van de bebouwing en de 'eigenheid' van individuele panden te behouden. Met een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan vervolgens vergunning verleend worden tot het maximaal toegestane uit het moederplan, mits de karakteristieke kenmerken en waarden van het gebied niet onevenredig worden aangetast. Het bestemmingsplan bevat ook een regeling ter bescherming van de windvang en het zicht op het rijksmonument de Wijhese molen. In een gebied van 400m rondom de molen gelden aanvullende eisen voor de bouwhoogte. Deze molenbiotop zorgt ervoor dat de molen kan blijven draaien en levert een bijdrage aan de waardering van de molen als cultureel erfgoed. Het bestemmingsplan regelt verder nog een vergunningplicht voor sloop van panden. Sloop is pas toegestaan als er een vervangend nieuwbouwplan is vergund dat recht doet aan de waarden.

Het beeldkwaliteitplan (bijlage 2 van de plantoelichting van het bestemmingsplan) bevat richtlijnen voor de verschijningsvorm van bebouwing, vooral van de gevels, en voor de inrichting van de openbare ruimte. Het plan bevat eisen en aanbevelingen. De eisen gelden als aanvullende criteria voor de welstandstoetsing. De aanbevelingen zijn bedoeld als richtlijnen voor eigenaren, beheerders en gebruikers van vastgoed en van de openbare ruimte en kunnen dienen als basis voor het maken van afspraken met de ondernemers over bijvoorbeeld reclame-uitingen en terrassen.

De conceptplannen zijn voorgelegd aan de mensen die betrokken waren bij de waardeninventarisatie. Nagenoeg alle opmerkingen zijn verwerkt in de ontwerpversies die ter inzage zijn gelegd voor het indienen van zienswijzen en inspraakreacties. De ontwerpplannen zijn gepresenteerd op een openbare informatieavond op 9 maart 2016, waarbij ook gelegenheid was tot het stellen van vragen.

De ontwerpplannen hebben ter inzage gelegen van 10 maart 2016 t/m 20 april 2016. Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Ons voorstel is om het plan te wijzigen naar aanleiding van deze zienswijze. Tevens stellen wij voor enkele ambtshalve correcties van onbedoelde onvolkomenheden in de planregels door te voeren. Een samenvatting van de zienswijze met ons standpunt hierover, en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen treft u aan in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Waardevol dorpsgezicht historische hart van Wijhe'. Er zijn geen inspraakreacties ontvangen over het beeldkwaliteitplan.

BEOOGD RESULTAAT

- Ruimtelijke ontwikkelingen die afbreuk doen aan de geïnventariseerde waarden van het waardevol dorpsgezicht voorkomen;
- Versterking van de aanwezige waarden, doordat ingrepen in het gebied beter aansluiten bij de geïnventariseerde waarden.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit 'de kunst van het verleiden'
- Voorbereidingsbesluiten van 15 december 2014 (2014/86) en 30 november 2015 (2015/52)

DRAAGVLAK

Gastvrij Wijhe was aanvankelijk aarzelend over de plannen. Men vreesde dat de ondernemers beknot zouden worden in hun ontwikkelmogelijkheden en het centrum 'op slot zou gaan'. Tijdens het inventarisatietraject ontstond langzaam enthousiasme bij de deelnemers en zagen ook de winkeliers de meerwaarde van het beschermen van de aanwezige kwaliteiten, ook vanuit economisch perspectief. Gastvrij Wijhe heeft zeer kritisch gekeken naar de conceptplannen en hierbij vele waardevolle opmerkingen geplaatst. Deze zijn voor het overgrote deel verwerkt. Gastvrij Wijhe heeft recentelijk aangegeven, dat ze zelf afspraken wil maken met individuele winkeliers over bijvoorbeeld reclame-uitingen en terrassen, en dat ze zich wil inzetten voor het bevorderen van verbouw- en herontwikkelplannen die de kwaliteiten versterken.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

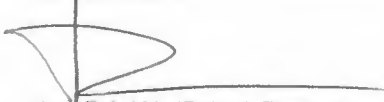
Over de vraag of de vaststelling van dit bestemmingsplan kan leiden tot planschade-aansprakelijkheid, hebben wij advies ingewonnen bij een ter zake deskundig jurist. De conclusie is dat in concrete gevallen uit planvergelijking zou kunnen voortvloeien dat zich een planologische verslechtering voordoet die een waardevermindering van een onroerende zaak tot gevolg kan hebben en dus planschade. Maar de kans dat daaruit substantiële planschade-aansprakelijkheid voor de gemeente zal voortvloeien, wordt klein geacht, omdat het dan veelal gaat om schade die binnen het normaal maatschappelijk risico valt.

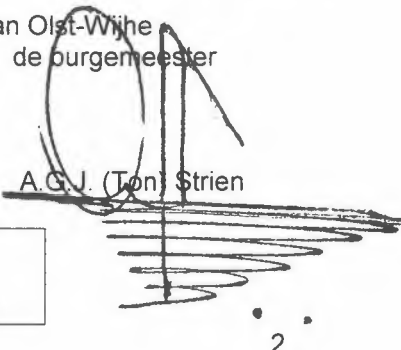
VOORSTEL

U wordt voorgesteld:

- de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe' vast te stellen;
- het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen met de voorgestelde wijzigingen in hoofdstuk 4 van bovengenoemde nota;
- het beeldkwaliteitplan 'Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe' vast te stellen als kader voor de welstandstoetsing in aanvulling op het generieke gemeentelijke welstandsbeleid.

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:
Roelien Dekker
Doorkiesnummer: 0570-568026
16.011914

Nr.	2016/27
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan 'Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe'

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 mei 2016, nr. 2016/27;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12 van de Woningwet;

besluit:

1. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe', bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2015004014-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van oktober 2015, gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - Artikel 3.2 onder e.
De tekst van deze regel wordt vervangen door '*de voorgevels van hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd in de naar de weg gekeerde bouwgrens van de voorkomende bestemming in het geldende moederplan;*'
 - Artikel 3.3.1 onder a.
Het tekstdeel '*een bouwhoogte van 10 m*' wordt vervangen door '*tot de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte voor de voorkomende bestemming op grond van het geldende moederplan*'
 - Artikel 3.3.1 onder b.
Het tekstdeel '*en er (geen delen) van muren worden verwijderd met monumentale (bouwhistorische) waarde*' vervalt
 - Artikel 3.3.2
Het tekstdeel '*en er een positief advies is uitgebracht door*' wordt gewijzigd in '*en nadat hierover advies is uitgebracht door*'
 - Artikel 3.5.3 onder a.
Aan het eind van deze regel wordt na de komma '*en*' toegevoegd
 - Artikel 3.5.3 onder c.
Het tekstdeel '*er een positief advies is uitgebracht door*' wordt gewijzigd in '*nadat hierover advies is uitgebracht door*';
3. het beeldkwaliteitplan 'Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe' met documentnummer 15M890.BKP003_20160216 vast te stellen als kader voor de welstandstoetsing in aanvulling op het generieke gemeentelijke welstandsbeleid zoals vastgelegd in de Nota Ruimtelijke Kwaliteit 'de kunst van het verleiden'.

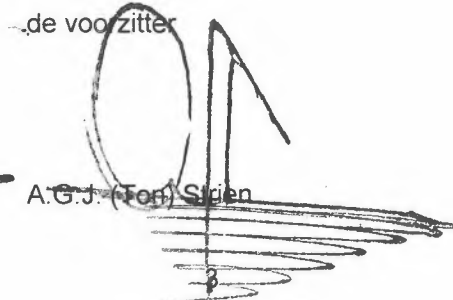
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 6 juni 2016.

De raad voornoemd,
de griffier

de voorzitter



B.A. (Bart) Duursema



A.G.J. (Ton) Stien