

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	19 juni 2017
Agendapunt	11
Voorstelnummer	2017/36
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	17.004842 *17.004842*
Datum B&W-besluit	30 mei 2017
Onderwerp	Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Wechterholt 2 en 5

INLEIDING

De Elshofschool is per 1 augustus 2015 opgeheven. Na deze datum zijn het terrein en de opstallen in eigendom terug gevallen aan de gemeente. Er is in een eerder stadium besloten om het terrein en het pand te verkopen. Om de verkoopbaarheid te vergroten hebben we de bestemming gewijzigd van alleen 'maatschappelijk' naar de bestemming 'gemengd' waarbinnen nog steeds maatschappelijke functies zijn toegestaan, maar ook wonen waarbij het pand naar maximaal drie woningen mag worden gesplitst. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, wordt het agrarische bouwvlak op het perceel Wechterholt 2 aangepast. Deze wijziging is noodzakelijk, omdat het agrarische bouwvlak ten minste 50 meter van de gevoelige functie dient te liggen. Medewerking wordt verleend door het herzien van het bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Wechterholt 2 en 5 heeft vanaf 6 april 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel is geconstateerd dat er in de planregels enkele onvolkomenheden zijn blijven staan. Wij stellen voor enkele ambtshalve correcties van onbedoelde onvolkomenheden in de planregels door te voeren. Deze ambtshalve correcties zijn opgenomen in de Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied, Wechterholt 2 en 5.

BEOOGD RESULTAAT

Het herzien van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe met als doel de bestemming 'gemengd' op het perceel Wechterholt 5 planologisch mogelijk te maken waarbinnen maatschappelijke voorzieningen, maar ook wonen mogelijk wordt gemaakt en het aanpassen van het bouwvlak van de agrarische bestemming op het perceel Wechterholt 2.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

Huidig bestemmingsplan

De locatie ligt buiten de bebouwde kom aan de Noordkant van Elshof. Het perceel Wechterholt 5 te Wijhe is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe en heeft daarin de bestemming 'maatschappelijk' met de nadere aanduiding dat een bedrijfswoning niet is toegestaan. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a. Gezondheidszorg, onderwijs, openbare dienstverlening, verenigingsleven;
- b. Bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals groen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen en water;
- c. Met daaraan ondergeschikt evenementen.

De locatie is altijd in gebruik geweest als basisschool. Vanaf 1 augustus 2015 is de school op deze plek opgeheven en zijn het terrein en de opstallen weer in eigendom gekomen van de gemeente.

Vervolgfunctie

Een logische vervolgfunctie op deze plek is 'wonen'. Er wordt een gemengde bestemming op dit perceel gelegd om de verkoopbaarheid van het terrein en de opstallen te vergroten.

Binnen deze bestemming is dan nog steeds de maatschappelijke functie zoals hierboven beschreven mogelijk. Tevens wordt het mogelijk gemaakt om maximaal drie woningen mogelijk te maken in het pand. Het pand heeft weliswaar niet de aanduiding 'karakteristiek' gekregen in het huidige bestemmingsplan. Toch is het wel een karakteristiek pand in het buitengebied en voor de kern Elshof. Het is dan ook wenselijk dat het pand en het schoolse karakter behouden blijft. In het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe is het mogelijk om een karakteristiek pand met meer dan 1.500 m³ te splitsen in drie woningen. Er wordt hierbij aan gesloten, omdat dit pand een inhoud heeft van ca. 2.500 m³. Mocht het pand verkocht worden om in te gaan wonen, dan mag er per woning maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Op deze manier wordt extra versterking beperkt.

Wechterholt 2

Aan de overkant van het perceel Wechterholt 5 ligt een agrarisch bedrijf op het perceel Wechterholt 2. De afstand van een agrarisch bouwvlak tot een gevoelige functie (zoals wonen en maatschappelijk) moet ten minste 50 meter zijn. Deze afstand is in de huidige situatie minder dan 50 meter. Om problemen in de toekomst te voorkomen wordt deze afstand vergroot, zodat ten minste 50 meter ligt tussen het bouwvlak van Wechterholt 2 en 5. In overleg met de eigenaar van het perceel Wechterholt 2 is zijn agrarische bouwvlak zo aangepast dat deze afstand voldoende is en deze qua vorm iets gewijzigd, zodat dit voor zijn bedrijfsvoering het beste is.

Om het bovenstaande mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

DRAAGVLAK

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 6 april 2017 tot en met 17 mei 2017 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk of mondeling een zienswijze naar voren te brengen. In deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

De provincie en het waterschap hebben aangegeven geen reden te zien om een zienswijze in te dienen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De kosten van de bestemmingsplanprocedure worden gedekt uit het project "Verkoop OBS Elshof".

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, wordt het terrein en de opstallen van het perceel Wechterholt 5 te koop aangeboden.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied, Wechterholt 2 en 5 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Wechterholt 2 en 5' bestaande uit de geometrische planobjecten vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001023-0301 met de bijbehorende bestanden en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 4 januari 2017, gewijzigd vast te stellen.

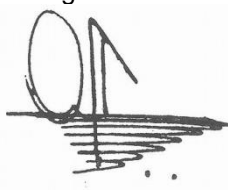
Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

de secretaris



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

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:

Bodien Bartels

Doorkiesnummer: 0570-568016

Nr.	2017/36
Onderwerp	Besluit tot vaststelling

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 30 mei 2017, nr. 2017/36;


gelet op 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Buitengebied, Wechterholt 2 en 5 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Wechterholt 2 en 5' bestaande uit de geometrische planobjecten vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2016001023-0301 met de bijbehorende bestanden en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 4 januari 2017, gewijzigd vast te stellen met de volgende wijzigingen:
 - Artikel 5 lid 5.1 onder b
Het tekstdeel 'uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'' vervalt.
 - Artikel 5 lid 5.1 onder f
Het tekstdeel 'behorende bij de aanduiding 'wonen'' vervalt.
 - Artikel 5 lid 5.1 tabel
Het tekstdeel 'bij 'wonen'' vervalt.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 19 juni 2017.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien