

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. 25 april 2022 agendapunt 4
Raadsvergadering, d.d. 13 juni 2022 agendapunt 9

Portefeuillehouder wethouder H.T.J. Kamphuis
Zaaknummer 9021-2022
Datum B&W-besluit 29 maart en 17 mei 2022

Onderwerp
Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Olst,
Eendrachtstraat 8

BIJLAGEN:

- Nota van beantwoording zienswijzen Olst Eendrachtstraat 8 (Zaaknr: 2598-2019 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/368975>)
- Ontwerp BP Olst, Eendrachtstraat 8 Toelichting (Zaaknr: 2598-2019 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/368971>)
- Ontwerp BP Olst, Eendrachtstraat 8 Regels (Zaaknr: 2598-2019 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/368970>)
- Ontwerp BP Olst, Eendrachtstraat 8 Verbeelding (Zaaknr: 2598-2019 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/368972>)
- Ontwerp BP Olst, Eendrachtstraat 8 Bijlagen bij de toelichting (Zaaknr: 2598-2019 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/368974>)
- Ontwerp BP Olst, Eendrachtstraat 8 Bijlagen bij de regels (Zaaknr: 2598-2019 <https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/368973>)

INLEIDING

De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel aan de Eendrachtstraat 8 te Olst. Op het perceel was een tuincentrum aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens om na de sloop van de voormalige bedrijfsbebouwing één twee-kapper en een rijtje van zes woningen te realiseren op het perceel. Op 23 april 2019 heeft ons college een positief besluit genomen over deze ontwikkeling. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

BEOOGD RESULTAAT

Te komen tot de herontwikkeling van het perceel aan de Eendrachtstraat 8 te Olst waarbij ruimte wordt geboden aan de realisatie van één twee-kappen en een rijtje van zes woningen.

KADER

- Bestemmingsplan Olst
- Woonvisie 2016-2020
- Afwegingskader woningbouw
- Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

1. Bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Eendrachtstraat 8 geldt het bestemmingsplan 'Olst' met de enkelbestemming 'Detailhandel'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet toegestaan om hier woningen te bouwen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de herontwikkeling mogelijk te maken.

2. Woonvisie 2016-2020 en afwegingskader woningbouw

Op basis van de uitgangspunten van de Woonvisie 2016-2020 en het afwegingskader woningbouw is beoordeeld dat het plan van de ontwikkelaar passend is binnen de gestelde kaders. Het aantal en type woningen sluit aan bij de vraag. Zo is er behoefte aan rijwoningen en twee-kappers in het middensegment.

3. Stedenbouw

Bezien vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet het plan ook stedenbouwkundig gezien passen binnen de omgeving waarin het gerealiseerd wordt. In dit kader is het plan van de ontwikkelaar voorgelegd aan een stedenbouwkundige. Deze heeft beoordeeld dat het plan passend is binnen de omgeving. Voor het plan wordt een maximale goothoogte van zes meter aangehouden en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Ondanks dat het merendeel van de woningen rondom het plangebied een lagere maximale bouwhoogte heeft, zijn er, bijvoorbeeld aan de Wethouder G.J. Kuiperstraat, ook woningen met een vergelijkbare bouwmaat. Daarnaast is sprake van een opbouwend volume waarbij de hoogte van de bebouwing toeneemt richting het midden. Hierdoor is de impact van de nieuwe bebouwing, gezien vanaf de openbare weg, beperkt.

4. Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen Olst, Eendrachtstraat 8.

5. Raadsvergadering 25 april

Op 25 april 2022 is het voorstel om het bestemmingsplan Olst, Eendrachtstraat 8 vast te stellen voor het eerst in de raad geweest. Tijdens deze vergadering hebben een drietal inwoners ingesproken. Vervolgens zijn door uw raad verschillende vragen gesteld aan zowel de sprekers als aan de portefeuillehouder. Hieronder volgt thematisch een samenvatting van het inspreken en de gestelde vragen met daarbij een reactie.

Participatie

De sprekers geven aan dat zij tijdens het gehele proces van de planvorming onvoldoende zijn betrokken bij de totstandkoming van de bouwplannen. Zij hebben zowel bij de gemeente als bij de ontwikkelaar geen gehoor gekregen. Zo gaf de eerste spreker aan dat er in 2019 'gedoe' was op het perceel waarop de ontwikkeling moet plaatsvinden. Naar aanleiding hiervan zijn vragen gesteld aan de gemeente. De reactie was dat er op dat moment nog geen concreet plan was. In 2020 werden de plannen concreter en werd een principestandpunt ingenomen. Hiervoor moesten de omwonenden zelf aan de bel trekken bij de gemeente. Hierna heeft de ontwikkelaar contact opgenomen met de omwonenden en de plannen toegestuurd. Het was enkel mogelijk om te praten over de erfafscheiding. Het plan stond verder vast. De omwonenden hebben vervolgens een brief naar ons college gestuurd met daarin hun bezwaren. Wat volgde was enkel een ontvangstbevestiging. Geadviseerd werd om de publicaties in de gaten te houden zodat wanneer het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd zou worden de mogelijkheid openstond om zienswijzen in te dienen. Na dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage werd gelegd heeft een overleg plaatsgevonden tussen een aantal omwonenden en de gemeente. Geadviseerd werd om vooral tegen de hoogte van de te bouwen woningen te ageren. Door uw raad wordt vervolgens de vraag gesteld in hoeverre we kunnen sturen op een ander bouwplan en of er geen controle op participatie zou moeten komen bij bouwplannen.

Reactie op vragen en het inspreken ten aanzien van participatie

Ons college heeft op 23 april 2019 een principestandpunt aangenomen ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet zoals deze is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Destijds was een andere ontwikkelaar betrokken bij het bouwplan. Deze ontwikkelaar heeft in juli 2019 aangegeven de moeten staken met het bouwplan omdat het vanwege de veranderende marktomstandigheden niet meer haalbaar was het plan uit te voeren. Daarna is het perceel te koop aangeboden op Funda. De behandelend ambtenaar heeft toen contact gehad met een aantal omwonenden omdat zij bezwaren hadden tegen het plan. Hen is toen geadviseerd om regelmatig contact te zoeken met de gemeente om te vragen naar de stand van zaken. De ontwikkelaar die destijds betrokken was heeft toen geen contact gezocht met omwonenden om het plan toe te lichten. In februari 2020 heeft een omwonende geïnformeerd naar de stand van zaken. Toen is meegedeeld dat in 2019 een principebesluit is genomen door ons college maar dat de ontwikkelaar zich heeft teruggetrokken en dat een nieuwe ontwikkelaar nog niet in beeld is. In oktober 2020 is een nieuwe ontwikkelaar concreet in beeld gekomen voor de herontwikkeling

van het perceel. In december 2020 heeft de ontwikkelaar te horen gekregen dat zijn plan past binnen het eerder ingenomen principe standpunt van het college voor een rij van zes woningen en één twee-onder-een-kapper. In januari 2021 heeft de gemeente contact gehad met een omwonende van het plangebied die graag meer informatie wil over de plannen. Naar aanleiding daarvan is de ontwikkelaar verzocht contact op te nemen met deze omwonende. In februari 2021 heeft de ontwikkelaar een brief gestuurd naar de omwonenden. Daarin werd aangegeven dat ze graag een inloopbijeenkomst hadden willen organiseren. Echter lieten de coronaregels dat destijds niet toe. In de brief werd tevens aangegeven dat omwonenden hun opmerkingen en ideeën bij de ontwikkelaar neer mogen leggen maar dat het aantal en type woningen vaststaat. De ontwikkelaar gaf aan daarop een voorstel ontvangen te hebben van de omwonenden met handtekeningen. Vervolgens bleek er verdeeldheid in de buurt te zijn over dit voorstel. Daarop heeft de ontwikkelaar aangegeven graag in gesprek te gaan met de omwonenden. Op 12 april 2021 heeft een omwonende contact gezocht met de gemeente om te vragen naar de stand van zaken. Op dat moment lag er enkel het principebesluit uit 2019. Er was nog geen overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar ten aanzien van de ontwikkeling waardoor het plan bij de gemeente nog niet vast lag. Enkel de uitgangspunten waaraan het plan moet voldoen lagen vast. Op 13 april hebben een aantal omwonenden aan de ontwikkelaar laten weten niet in gesprek te willen gaan over de plannen maar dat ze pas na besluitvorming omtrent de plannen in overleg willen treden met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar heeft toen besloten om niet meer aan actieve participatie te gaan doen gelet op het standpunt van de omwonenden. Daarna hebben de omwonenden een brief naar ons college gestuurd met daarin hun bezwaren ten aanzien van het plan. Omdat er geen formele procedure liep is telefonisch aangegeven dat het bezwaar mee wordt genomen bij het vervolg van de procedure. Tot aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan heeft de gemeente regelmatig contact gehad met een omwonende die iedere keer belde om te vragen naar de stand van zaken. Op 23 december 2021 is de omwonende door de gemeente op de hoogte gesteld van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. Daarna heeft een overleg plaatsgevonden met een afvaardiging uit de buurt. De omwonenden hebben hun bezwaren kenbaar gemaakt en zijn geadviseerd om een zienswijze in te dienen waarbij ook verwezen wordt naar het eerder kenbaar gemaakt bezwaar. Terugblikkend was het beter geweest om het gelopen proces al op te nemen in de versie van het raadsvoorstel zoals dat voor u lag op 25 april 2022.

Wanneer we als gemeente zelf een grondpositie hebben bij een bouwplan dan kunnen we bepalen wat waar moet komen en hoe we de omgeving willen betrekken. Op het moment dat we zelf geen grondeigenaar zijn en een ontwikkelaar komt met een bouwplan dan kunnen we enkel op ruimtelijke relevante aspecten beoordelen of de ontwikkeling gewenst is of niet. Participatie wordt niet gezien als ruimtelijk relevant aspect en vormt daarmee geen punt op basis waarvan een ontwikkeling tegen gehouden kan worden. Onder de Omgevingswet ontstaan daar wel mogelijkheden voor mits dit geregeld is in het beleid van de gemeente. Bij deze ontwikkeling is beoordeeld dat het stedenbouwkundige plan passend is op de locatie en in de omgeving en dat het aansluit bij de uitgangspunten van onze woonvisie. Daarom kon de ontwikkelaar verder gaan met het uitwerken van de plannen. Wanneer het plan dus passend is binnen de beleidskaders van de gemeente dan kan de ontwikkelaar verder met zijn plannen. Mocht worden afgeweken van de vastgestelde beleidskaders dan wordt dit altijd benadrukt in het voorstel dat u onder ogen krijgt.

Woonvisie

Door de insprekers wordt meerdere keren aangegeven dat het plan niet aansluit bij de doelgroepen waarvoor het bestemd zou moeten zijn, waarbij voornamelijk bedoeld wordt op ouderen en/of alleenstaanden. Ook door uw raad wordt gevraagd of het plan betaalbare woningen oplevert voor de doelgroepen waar onze focus op ligt in het kader van de woonvisie.

Reactie op vragen en inspreken ten aanzien van de woonvisie

In de Nota van beantwoording zienswijzen staat beschreven waarom het plan passend is binnen de oude en nieuwe woonvisie. Het is lastig om te zeggen voor welke prijs de woningen uiteindelijk op de markt aangeboden zullen worden. Door een tekort aan bouwmaterialen en andere factoren stijgen de bouwpreisen voor nieuwbouwwoningen bijna elke dag. Hierdoor is het op dit moment onbekend voor welke prijs de woningen uiteindelijk op de markt zullen worden aangeboden.

Bouwhoogte

De insprekers hebben tijdens de raadsvergadering opnieuw aangegeven veel moeite te hebben met de maximale bouwhoogte van 10 meter uit het ontwerpbestemmingsplan. Dit zou niet passend zijn in de buurt

waar het bouwplan gerealiseerd wordt. Het plan zou ruimer opgezet moeten worden met een lagere maximale bouwhoogte. Uw raad vroeg vervolgens waarom met deze bouwhoogte afgeweken moet worden van wat 'normaal' is in deze omgeving. Tegen welke problemen loopt de gemeente aan op het moment wanneer de bouwhoogte verlaagd wordt?

Reactie op vragen en inspreken ten aanzien van de bouwhoogte

In het bestemmingsplan Olst is vastgelegd welke maximale bouw- en goothoogte woningen mogen hebben die liggen binnen de grenzen van het bestemmingsplan. Voor het overgrote deel van de woningen die om het plangebied staan is enkel een maximale goothoogte opgenomen. Bijna overal is een maximale goothoogte opgenomen van 4 meter, met uitzondering van een aantal woningen aan de Wethouder G.J. Kuiperstraat waarvoor een maximale goothoogte van 6 meter is opgenomen. De bouwhoogte wordt verder beperkt doordat is opgenomen dat de dakhelling niet minder dan 25 graden en niet meer dan 60 graden mag bedragen. Bovenstaande geldt enkel voor woningen die direct grenzen aan het plangebied. Wanneer men bijvoorbeeld kijkt naar de andere zijde van de Wethouder G.J. Kuiperstraat dan valt op dat in het bestemmingsplan is vastgelegd dat daar woningen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 10 meter. Hetzelfde geldt voor de andere zijde van de Eendrachtstraat. Ook daar is een maximale bouwhoogte van 10 meter reeds toegestaan. Wanneer men op grond van het bestemmingsplan verder kijkt dan enkel een aantal aangrenzende woningen van het plangebied, is de maximale bouwhoogte van 10 meter geen vreemde maat zoals de insprekers aangeven maar juist een veelvoorkomende maat. Dat niet alle woningen die in de omgeving staan ook daadwerkelijk 10 meter zijn dat is correct. Echter wil dat niet zeggen dat dit in de toekomst niet alsnog zou kunnen.

De afstand tussen de nieuwbouwwoningen en de bestaande woningen is bij één woning minimaal 18 meter en bij de overige woningen minimaal 25 meter. Dit is een ruimere afstand dan bijvoorbeeld bij een nieuwe uitleglocatie wordt aangehouden. Daarmee kan betoogd worden dat nog steeds sprake is van een ruime opzet van de nieuwbouwwoningen in dit gebied ten opzichte van de bestaande woningen.

In het bouwbesluit is geregeld dat de minimale hoogte van een verblijfsruimte van een woning 2.60 meter moet zijn. Wanneer bij deze maat de dikte van de verdiepingsvloer wordt opgeteld moet je rekening houden met een minimale hoogte van 3 meter per verdiepingsvloer. Wanneer de bouwhoogte van de woningen beperkt wordt dan zal het niet mogelijk zijn om drie volwaardige verdiepingen te realiseren. De ontwikkelaar heeft aangegeven dat daarmee de haalbaarheid van het plan zodanig onder druk komt te staan dat zij hoogstwaarschijnlijk het project moeten staken.

6. Conclusie

Ondanks dat het proces wellicht niet verlopen is zoals we dat normaal graag zien zal dit niet leiden tot een andere conclusie. Terugblikkend was het beter geweest om dit proces in het eerdere raadsvoorstel op te nemen.

DRAAGVLAK

In het kader van de ruimtelijke procedure is het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Alle kosten in het kader van de ontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Nadat de raad heeft besloten het bestemmingsplan vast te stellen zal deze voor de duur van zes weken ter inzage gelegd worden. Binnen deze periode kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Raad van State.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De Nota van ambtshalve wijzigingen Olst, Eendrachtstraat 8 d.d. 14 maart 2022 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Olst, Eendrachtstraat 8' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021003013-0201 met de bijbehorende bestanden,

en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 9 december 2021 vast te stellen;

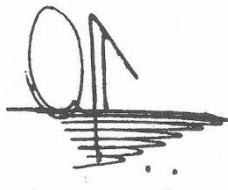
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

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:
Tom van der Liende
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Olst, Eendrachtstraat 8

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart en 17 mei 2022;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De Nota van ambtshalve wijzigingen Olst, Eendrachtstraat 8 d.d. 14 maart 2022 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Olst, Eendrachtstraat 8' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021003013-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 9 december 2021 vast te stellen;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

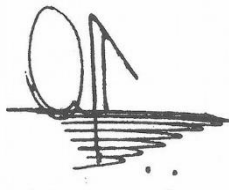
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 13 juni 2022.

De raad voornoemd,
de griffier



J.T.J.J. (Jacqueline) van Zwam

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien