

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. 4 juli 2022 agendapunt 6
Raadsvergadering, d.d. 4 juli 2022 agendapunt 9

Portefeuillehouder wethouder H.T.J. Kamphuis
Zaaknummer 24372-2022
Datum B&W-besluit 7 juni 2022

Onderwerp

Voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan Holstweg e.o., Den Nul.

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 - Nota van beantwoording zienswijzen Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 30186-2021) [Document-Holstweg e.o., Den Nul. Nota van Antwoord | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 2 - BP Plankaart Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 30186-2021) [Document-Plankaart woningbouw Den Nul \(19-5-2022\) | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 3 - BP Regels Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 30186-2021) [Document-Holstweg e.o., Den Nul. Regels | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 4 - BP bijlagen bij regels Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 30186-2021) [Document-Holstweg e.o., Den Nul. Bijlagen bij regels | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 5 - BP Toelichting Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 30186-2021) [Document-Holstweg e.o., Den Nul. Toelichting | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- Bijlage 6 - BP bijlagen bij toelichting Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 30186-2021) [Document-Holstweg e.o., Den Nul. Bijlagen bij toelichting | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)

INLEIDING

Bij de gemeente Olst-Wijhe heeft zich een initiatiefnemer gemeld voor de realisatie van in totaal 16 woningen op het perceel aan de Holstweg 6 in Den Nul waar tot kortgeleden 'Vleesbedrijf P. van Essen BV' gevestigd was. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Wij hebben aangegeven hieraan medewerking te willen verlenen en hebben daarom op 15 februari 2022 het ontwerp van het bestemmingsplan Holstweg e.o. goedgekeurd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage heeft gelegen van donderdag 17 maart tot en met woensdag 27 april 2022. Binnen deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van 16 woningen op het voormalige perceel van Vleesbedrijf Van Essen aan de Holstweg 6 in Den Nul.

KADER

- Vigerend bestemmingsplan 'Kleine Kernen', vastgesteld op 25 juni 2012
- Woonvisie 2022-2025
- De Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)

ARGUMENTEN

Bestemmingsplan 'Kleine Kernen'.

Op grond van het bestemmingsplan Kleine Kernen, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2012, heeft het perceel aan de Holstweg 6 in Den Nul voor het overgrote deel de enkelbestemming 'bedrijf' en een klein deel de enkelbestemming 'groen'. Het is niet toegestaan deze gronden te gebruiken voor wonen en derhalve is het niet toegestaan woningen op deze gronden te realiseren. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan voor de woningbouw dient dus het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

Woonvisie 2022-2025

Op 9 mei 2022 is door de gemeenteraad de woonvisie 2022-2025 oordeelsvormend besproken. Daarin staat beschreven dat er een grote vraag is naar woningen op lokaal, regionaal en landelijk niveau en dat wordt ingezet op een stevige groei van het aantal woningen binnen de gemeente (1000-1200 woningen). Dit door inbreiding en uitbreiding bij de grotere kernen, maar ook door extra woningbouw in de overige kernen en het buitengebied. De bouw van de woningen in het kader van het bestemmingsplan Holstweg e.o. Den Nul, één van de kleinere kernen binnen de gemeente, draagt bij aan dit doel. Het gaat hierbij tevens om een inbreidingslocatie.

In de woonvisie staat tevens beschreven dat er een goede mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen dient te worden gerealiseerd binnen de gemeente. Het plan voor de Holstweg e.o. draagt bij aan dit doel: het gaat om een plan van 16 woningen met een mix van vier typen: 5 starterswoningen (goedkoop), 3 levensloopbestendige woningen (midden), 4 rijwoningen (goedkoop) en 4 twee-onder-een-kapwoningen (midden).

Nota Ruimtelijke Kwaliteit

Op 24 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Daarin staat beschreven dat voor nieuwe ontwikkelingen in bestaande bebouwde kernen geldt dat een ruimtelijke onderbouwing duidelijkheid moet verschaffen over de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit in de kern. Bij ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmingsplan nodig is kunnen specifieke welstandseisen worden gesteld. In dat geval zal de raad worden voorgesteld om tezamen met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan of stedenbouwkundig plan vast te stellen. Het stedenbouwkundig plan is onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan (bijlage 1).

Het plan voor de Holstweg e.o. levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. In de vigerende situatie is het plangebied nagenoeg volledig versteend met ontsierende bebouwing (met name door de aanwezigheid van de bebouwing van het vleesbedrijf Van Essen). Met het initiatief wordt veel groen oppervlak toegevoegd (met name tuinen) en worden ook extra bomen aangeplant.

Ook verkeerskundig wordt het plan op een goede manier ingepast. Het aantal nieuwe parkeerplekken dat wordt gerealiseerd (29) voldoet ruim aan de parkeernormen voor de nieuwe woningen. Het woonhof dat wordt gerealiseerd heeft een entree vanaf de Holstweg en niet vanaf de drukkerse Rijksstraatweg (50 km/u). Aan de Rijksstraatweg worden twee nieuwe woningen gerealiseerd welke worden ingepast in het dorpslint van Den Nul.

Zienswijzen

Binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door direct aanwonenden en alle drie van gelijke aard: ze gaan over het gebruik van de percelen van het nieuwbouwplan voor onderhoud van direct aan de nieuwbouw grenzende schuren/rookkanalen en de afwatering van deze aangrenzende percelen. Het gebruik van een naburig perceel voor o.a. onderhoud en afwatering betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de eigenaren van de percelen. De aangedragen punten die privaatrechtelijk van aard zijn, zijn per definitie niet van toepassing op de bestuursrechtelijke procedure van het vaststellen van een bestemmingsplan. Enkel wanneer er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering dient de gemeente hier rekening mee te houden bij het maken van haar afweging. Dat is hier niet het geval. Voor de volledige beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen Holstweg e.o., Den Nul.

Naar aanleiding van de zienswijzen is op maandag 9 mei nog wel een overleg gevoerd met de ontwikkelaar van de percelen. Vervolgens heeft er op maandag 16 mei een gesprek plaats gevonden met de ontwikkelaar (initiatiefnemer) en de indieners van zienswijzen waarbij ook een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig was. In dit gesprek is afgesproken dat de initiatiefnemer met een voorstel komt richting de indieners van de zienswijzen om voor zowel hen als de toekomstige bewoner(s) van de nieuwbouwwoningen tot de meest optimale oplossing te komen.

Ambtelijke wijziging(en)

In de periode dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er nog twee bodemonderzoeken uitgevoerd en afgerond. Deze bodemonderzoeken zijn als bijlage bij het

bestemmingsplan gevoegd en de bevindingen van de onderzoeken zijn nader beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit één van de bodemonderzoeken is gebleken dat er zich, op de locatie van de drie nieuw te bouwen levensloopbestendige woningen, ernstige (maar relatief eenvoudig te verwijderen) bodemverontreiniging bevindt welke gesaneerd dient te worden. Naar aanleiding hiervan is in het bestemmingsplan (in de toelichting en in de regels) een uitwerkingsverplichting opgenomen. De initiatiefnemer moet bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen aantonen dat de geconstateerde bodemverontreiniging zodanig is gesaneerd dat op het gehele perceel een bodemkwaliteit aanwezig is die past bij de bestemming 'Wonen'.

Conclusie

Samengevat stellen wij voor om het bestemmingsplan 'Holstweg e.o., Den Nul' met een ambtelijke wijziging vast te stellen.

DRAAGVLAK

Op 6 oktober 2021 is er in het restaurant BijRijperda in Den Nul een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Over het algemeen zijn op die avond de woningbouwplannen positief ontvangen. Zo was men o.a. enthousiast dat er iets gaat gebeuren met de locatie van Van Essen, opgelucht dat het niet gaat om hoogbouw en positief over de verschillende woningtypen.

Het ontwerpbestemmingsplan Holstweg e.o., Den Nul heeft van donderdag 17 maart tot en met woensdag 27 april 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn drie zienswijzen ingediend door direct aanwonenden. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen Holstweg e.o., Den Nul.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De financiële consequenties worden middels de anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State.

VOORSTEL

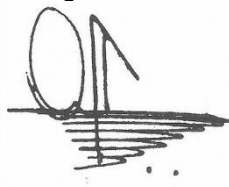
1. Het bestemmingsplan 'Holstweg e.o., Den Nul' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021009002-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 28 september 2021, met een ambtelijke wijziging vast te stellen;
2. De Nota van beantwoording zienswijzen Holstweg e.o., Den Nul d.d. 23 mei 2022 vast te stellen;
3. Het stedenbouwkundigplan Van Essen terrein, Den Nul d.d. 24 juni 2021 vast te stellen;
4. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur 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:
Lars Olof Haverkort
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot vaststellen van het bestemmingsplan Holstweg e.o., Den Nul

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 7 juni 2022;

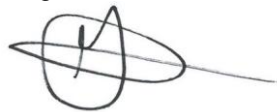
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Holstweg e.o., Den Nul' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021009002-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 28 september 2021, met een ambtelijke wijziging vast te stellen;
2. De Nota van beantwoording zienswijzen Holstweg e.o., Den Nul d.d. 23 mei 2022 vast te stellen;
3. Het stedenbouwkundigplan Van Essen terrein, Den Nul d.d. 24 juni 2021 vast te stellen;
4. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

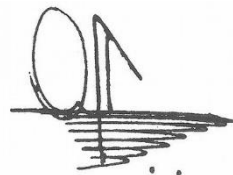
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 4 juli 2022.

De raad voornoemd,
de griffier



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

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien