

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. nvt agendapunt nvt
Raadsvergadering, d.d. 22 april 2024 agendapunt 13

Portefeuillehouder wethouder M. Blind
Zaaknummer 9246-2024
Datum B&W-besluit 2 april 2024

Onderwerp
Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Wijhe, Oranjelaan 2

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 – Verbeelding bestemmingsplan Wijhe, Oranjelaan 2
- Bijlage 2 – Toelichting bestemmingsplan Wijhe, Oranjelaan 2
- Bijlage 3 – Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Wijhe, Oranjelaan 2
- Bijlage 4 – Regels bestemmingsplan Wijhe, Oranjelaan 2
- Bijlage 5 – Bijlagen bij regels bestemmingsplan Wijhe, Oranjelaan 2
- Bijlage 6 – Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Wijhe, Oranjelaan 2

INLEIDING

Op 24 januari 2022 ontving de gemeente Olst-Wijhe het verzoek om medewerking te verlenen aan het plan voor de uitbreiding van de Albert Heijn met daarboven de realisatie van een vijftal kleinschalige appartementen op het perceel aan de Oranjelaan 2 te Wijhe.

Bestaande situatie

De uitbreiding van de Albert Heijn is voorzien op de hoek van de Beatrixlaan met de Julianalaan. Op de locatie bevinden zich op dit moment twee (leegstaande) woningen. Deze woningen zijn reeds in eigendom van dezelfde onderneming als de Albert Heijn. Stedenbouwkundig is de situatie nu op zijn minst bijzonder te noemen, omdat het achtererf van de woningen wordt gebruikt door de Albert Heijn.



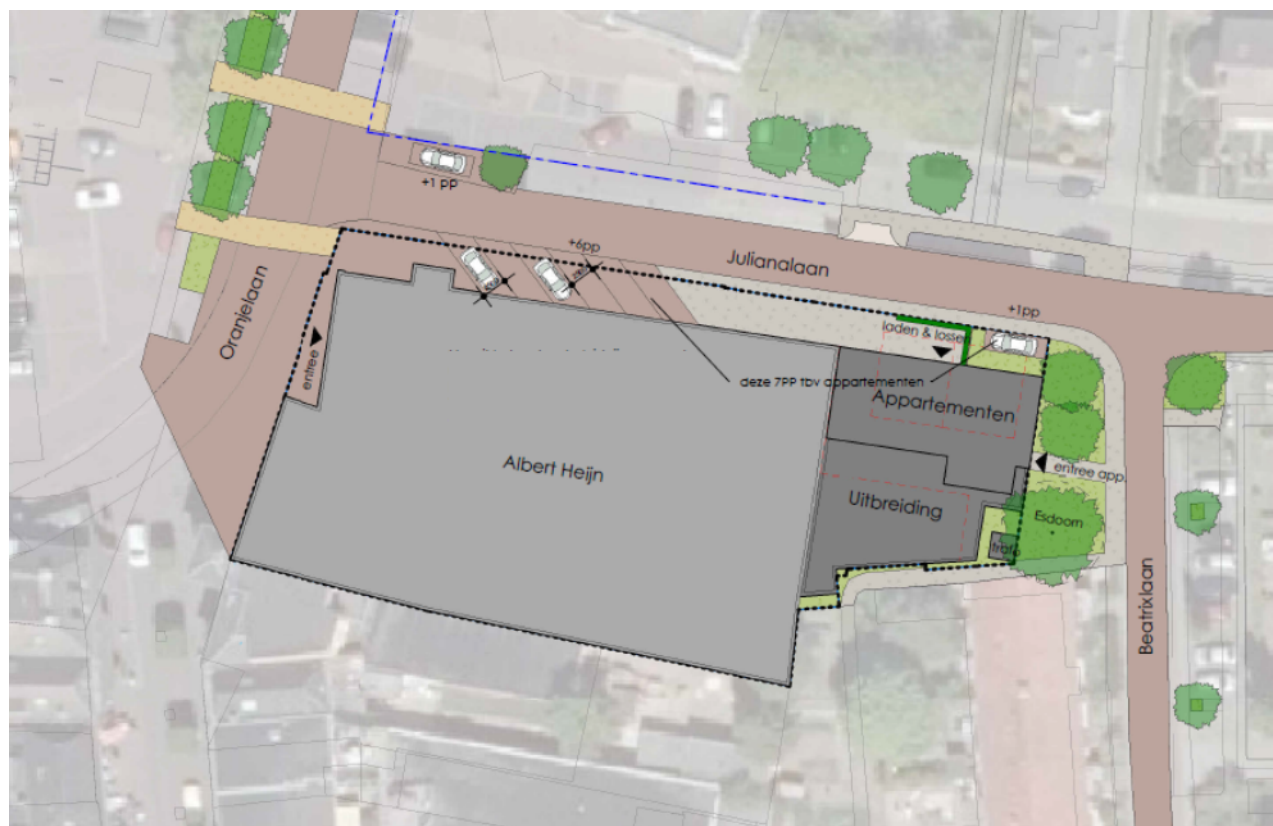
Figuur 1: luchtfoto met aanduiding plangebied initiatief Oranjelaan 2, Wijhe

Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie worden de twee bestaande woningen gesloopt. In plaats daarvan wordt de Albert Heijn uitgebreid met een oppervlakte van 265 m². Bovenop de uitbreiding worden vijf appartementen voor starters / jongeren gerealiseerd met een oppervlakte van ieder circa 50 m². Met het plan worden tevens 8 parkeerplekken aangelegd (zie figuur 3).



Figuur 2: uitbreiding Albert Heijn met daarbovenop 5 appartementen (laad-en-loshof niet opgenomen in verbeelding)



Figuur 3: overzicht nieuw aan te leggen parkeerplekken (8 stuks)

Het plan past niet binnen het bestemmingsplan Wijhe. Daarom heeft het college van B&W in de vergadering van dinsdag 17 mei 2022 besloten om onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan voor dit initiatief. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Wel zijn er een aantal ambtshalve wijzigingen in het plan doorgevoerd. Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

BEOOGD RESULTAAT

Een gewijzigd bestemmingsplan voor de locatie Oranjelaan 2 te Wijhe ten behoeve van de uitbreiding van de Albert Heijn en de realisatie van een vijftal appartementen voor starters / jongeren.

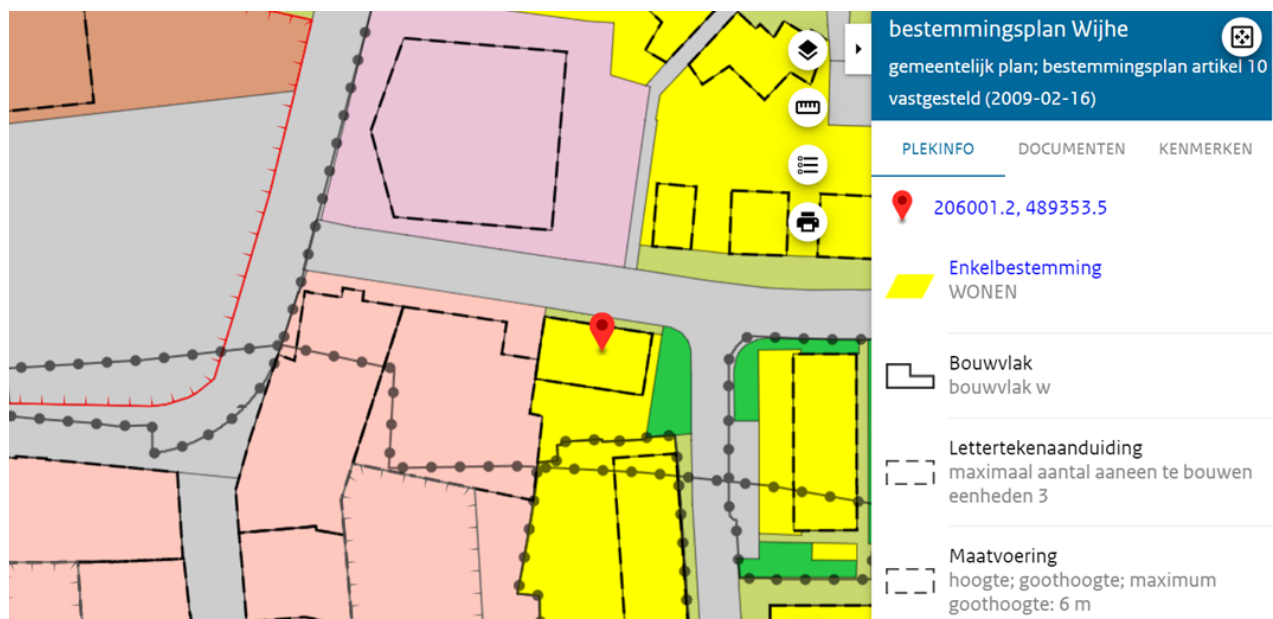
KADER

Wet ruimtelijke ordening¹
Bestemmingsplan Wijhe
Beleidsregels voor parkeren in Olst-Wijhe
Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025
Structuurvisie Olst-Wijhe
Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

1.1 Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan en deze moet gewijzigd worden

Voor de locatie van de uitbreiding gelden in het bestemmingsplan Wijhe (uit 2009) de bestemming 'Wonen' en 'Tuin'. Onder de bestemming 'Wonen' kan geen detailhandel en/of supermarkt worden gerealiseerd. Het bestemmingsplan moet daarom worden aangepast om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief, waarbij deze de bestemming 'Centrum' krijgt. Dit sluit aan op de bestemming van de rest van de supermarkt en biedt ook de mogelijkheid voor woningen (appartementen) op de verdiepingen van het gebouw.



Figuur 4: uitsnede bestemmingsplan Wijhe (2009) ter plaatse van uitbreiding Albert Heijn

1.2 Versterking voorzieningenaanbod kern Wijhe

Met een vergroting van de supermarkt wordt het voorzieningenaanbod vergroot en daarmee de koopkrachtbinding van het dorp Wijhe. De uitbreiding sluit aan bij de visie voor het centrum van Wijhe als beschreven in de structuurvisie Olst-Wijhe. Hierin wordt beredeneerd dat sterke centrumgebieden een belangrijke functie hebben voor de leefbaarheid van de kern.

1.3 Stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls

¹ De wet ruimtelijke ordening is vanaf 1 januari 2024 overgegaan in de Omgevingswet. Omdat het ontwerp-bestemmingsplan nog onder de Wro ter inzage is gelegd is gebracht dient de procedure ook conform deze wet- en regelgeving doorlopen te worden.

De locatie op de hoek van de Beatrix- en Julianalaan heeft op dit moment stedenbouwkundig weinig kwaliteit. De twee (te slopen) woningen zijn niet langer in gebruik. Met het plan wordt deze situatie verholpen en wordt een nieuw gebouw met meer ruimtelijke kwaliteit gerealiseerd.

1.4 Initiatief sluit aan bij Woonvisie Olst-Wijhe

In de woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 staat beschreven dat er nadrukkelijk behoefte is aan woningen voor specifieke doelgroepen in de kernen Wijhe en Olst. Het initiatief, waarmee vijf kleine appartementen worden gerealiseerd voor starters, sluit naadloos aan bij de woonvisie.

1.5 Initiatief voldoet aan voorwaarden gesteld door college B&W

Op 17 mei 2022 heeft het college van B&W besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief. Hieronder worden de voorwaarden benoemd (punt a. t/m e.). Aan de voorwaarden wordt met het uitgewerkte plan voldaan.

- a) *Er wordt voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid voor zowel de uitbreiding van de Albert Heijn als de geplande appartementen;*
- b) *Uit het bezettingsgraadonderzoek blijkt dat er sprake is van een aanvaardbare verkeer- en parkeersituatie op de drukste momenten voor het Van Dedemplein;*

Parkeerbeleid Olst-Wijhe

De voorwaarden a) en b) dienen gezamenlijk beschouwen te worden. De gemeente Olst-Wijhe heeft in maart 2015 beleidsregels voor parkeren vastgesteld. In deze beleidsregels is opgenomen op welke manier omgegaan moet worden met het aanleggen van parkeerplaatsen bij ruimtelijke ordeningsvraagstukken en zijn ook parkeernormen opgenomen. Ook worden er mogelijkheden geboden om af te wijken van het parkeerbeleid. Voor winkels, bedrijven, kantoren en andere voorzieningen geldt dat - als dat mogelijk is - de parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangelegd (optie A). Als dat niet mogelijk blijkt, dan worden de parkeerplaatsen binnen 100 meter van het bouwplan in de openbare ruimte aangelegd (optie B). Als A en B niet mogelijk zijn, dan dient de initiatiefnemer met een bezettingsgraadonderzoek (parkeerdrukmeting) aan te tonen dat er voldoende parkeerruimte aanwezig is (optie C). Dit staat beschreven in artikel 4.3.2 van de Beleidsregels Parkeren Olst-Wijhe.

Toetsing initiatief aan parkeerbeleid

Voor het initiatief is een parkeermemo opgesteld. Uit de memo blijkt dat de ontwikkeling (uitbreiding AH plus de bouw van appartementen) op basis van kerngetallen in totaal leidt tot een extra parkeervraag voor 13 parkeerplekken. De locatie en de directe omgeving (< 100 meter) bieden relatief weinig mogelijkheden voor het inrichten van nieuwe parkeerplekken. Er is in totaal ruimte gevonden voor 8 nieuwe parkeerplekken, voor het grootste deel op eigen terrein langs de gevel van de Albert Heijn aan de Julianalaan. Er is nog gesproken om ook een stuk groen aan de Beatrixlaan in te zetten voor nieuwe parkeerplekken, maar met het oog op ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving is het niet wenselijk om al het groen op te offeren voor parkeerplekken.

In opdracht van de gemeente is er een parkeer- en verkeersstromenonderzoek uitgevoerd naar het centrum van Wijhe (Adviesrapport Goudappel Wijhe Centrum, 2023). Uit dit onderzoek blijkt dat de bezettingsgraad van de parkeerplekken in de omgeving (o.a. Van Dedemplein) onder de 85% blijft. Deze conclusie wordt bevestigd met het parkeeronderzoek dat is uitgevoerd t.b.v. van de ontwikkeling zelf. Hierin wordt aangetoond dat ook zonder nieuwe parkeerplekken de bezettingsgraad onder de 85% blijft. Dat betekent dat het niet noodzakelijk is om voor de volledige parkeervraag van 13 plekken te voldoen. Dit feit, in combinatie met de beperkte ruimte voor het aanleggen van parkeerplekken, kan op grond van artikel 4.3.2 van de Beleidsregels Parkeren Olst-Wijhe medewerking worden verleend aan het plan.



Figuur 5: 8 parkeerplekken t.b.v. ontwikkeling Oranjelaan 2, Wijhe

c) *Uit milieu-planologische onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.*

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een wijziging van het bestemmingsplan aangetoond te worden dat er sprake is van een “goede ruimtelijke ordening”. Hiervoor moet een ruimtelijke onderbouwing worden opgesteld en eventueel onderzoek worden uitgevoerd.

Voor het initiatief is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld en zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Uit bodem-, ecologisch- (waaronder stikstof) en archeologisch onderzoek is gebleken dat er geen beperkingen gelden voor de ontwikkeling. De omgevingsdienst IJsselland heeft daarnaast geadviseerd om akoestisch onderzoek uit te voeren naar twee aspecten: weggeluid i.v.m. leefbaarheid in de appartementen en geluid als een gevolg de bedrijfsmatige activiteiten (industrielawaai).

Maatwerkvoorschriften n.a.v. akoestisch onderzoek

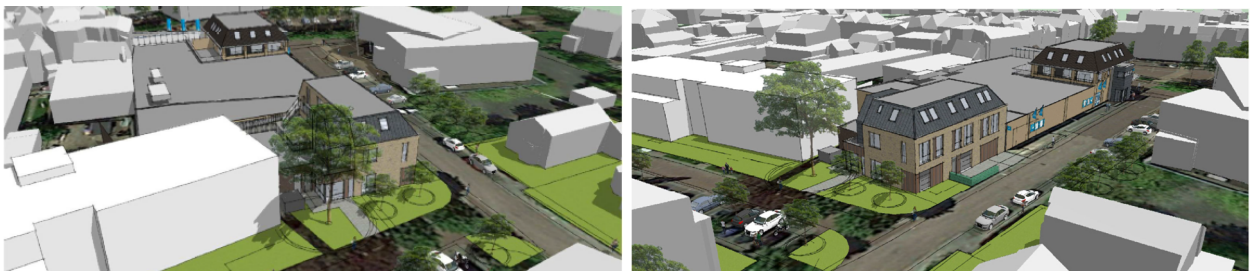
Uit het akoestisch onderzoek naar Industrielawaai (bijlage 4 bij toelichting bestemmingsplan) blijkt dat na het treffen van maatregelen (o.a. laad-en-loshof, zie afbeelding hier onder) een maximale geluidbelasting van 55 dB(A) in de dagperiode op de gevels van de bestaande bovenwoningen boven de supermarkt en de nieuw te realiseren appartementen. Dit is hoger dan de maximaal toelaatbare waarde van 50 dB(A) in de dagperiode uit het Activiteitenbesluit. Met een procedure voor maatwerkvoorschriften (die wordt doorlopen ten tijde van de aanvraag voor de bouwvergunning) kan deze overschrijding worden toegestaan door de gemeente, onder de voorwaarde dat de geluidbelasting binnen geluidgevoelige ruimten van de betreffende appartementen niet meer bedraagt dan 35 dB(A) etmaalwaarde. In het akoestisch onderzoek (pagina 29) wordt gemotiveerd dat met maatwerkvoorschriften voldaan kan worden aan een goed woon- en leefklimaat in de genoemde woningen, o.a. door toepassing van gevelmaatregelen.



Figuur 6: laad- en loshof als geluidswerende maatregel ter plaatse van nieuwe losplek Albert Heijn

d) De esdoorn aan de Beatrixlaan zijn ruimte behoudt.

Aan de Beatrixlaan staat ter hoogte van het plangebied een waardevolle Esdoorn. Als voorwaarde van de herontwikkeling is gesteld dat deze behouden blijft en voldoende ruimte houdt. In het architectonische ontwerp is hier rekening mee gehouden door de ontwikkelaar. Zo wordt het trappenhuis voor de appartementen zo vormgegeven dat de ruimte voor de kroon van de boom behouden blijft. Zie onderstaande afbeelding voor een visualisatie.



Figuur 7: visualisatie Esdoorn ten opzichte van gebouw

e) Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure er een anterieure overeenkomst gesloten wordt met de ontwikkelaar.

Het college van B en W heeft op 8 november 2022 een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer voor de exploitatie van de locatie. Hiermee is het kostenverhaal van de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie en de hiervoor benodigde planologische procedure verzekerd.

DRAAGVLAK

De initiatiefnemer heeft de plannen op 3 mei 2022 gepresenteerd aan buurtbewoners en hen de gelegenheid gegeven om te reageren op de plannen. Het verslag van deze bijeenkomst inclusief een samenvatting van de reacties is als bijlage 11 bij de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Hierbij is met name de angst voor geluidsoverlast door het verplaatsen van de laad-en-loszone naar voren gebracht. Hiervoor wordt een voorziening getroffen in de vorm van een laad-en-loshof. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat aan de normen voor geluid wordt voldaan.

In het kader van de ruimtelijke procedure heeft het ontwerp-bestemmingsplan van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. In deze periode werd eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze over het plan in te dienen. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemers. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemers.

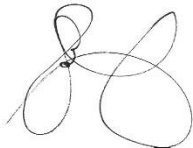
AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro² gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

VOORSTEL

1. Het bestemmingsplan "Wijhe, Oranjelaan 2" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022004028-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 13 januari 2023, met ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris



Gerald Grashof

de burgemeester



Sietske Poepjes

Informatie in te winnen bij:
Lars Haverkort
Telefoonnummer: 14 0570

² De wet ruimtelijke ordening is vanaf 1 januari 2024 overgegaan in de Omgevingswet. Omdat het ontwerpbestemmingsplan nog onder de Wro ter inzage is gelegd is gebracht dient de procedure ook conform deze wet- en regelgeving doorlopen te worden

Onderwerp Besluit tot vaststelling bestemmingsplan Wijhe, Oranjelaan 2

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 april 2024;

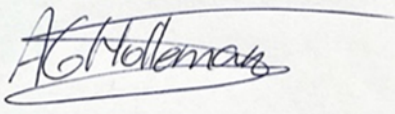
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

besluit:

1. Het bestemmingsplan “Wijhe, Oranjelaan 2” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022004028-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 13 januari 2023, met ambtshalve wijzigingen vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 22 april 2024.

De raad voornoemd,
de griffier



Anne-Marie Holleman

de voorzitter



Sietske Poepjes