

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. 26 februari 2024 agendapunt 4
Raadsvergadering, d.d. 11 maart 2024 agendapunt 7

Portefeuillehouder wethouder M. Blind
Zaaknummer 4728-2024
Datum B&W-besluit 6 februari 2024

Onderwerp

Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 - Ontwerpbestemmingsplan Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg (toelichting)
- Bijlage 2 - Ontwerpbestemmingsplan Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg (regels)
- Bijlage 3 - Ontwerpbestemmingsplan Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg (bijlagen bij de toelichting)
- Bijlage 4 - Ontwerpbestemmingsplan Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg (bijlagen bij de regels)
- Bijlage 5 - Ontwerpbestemmingsplan Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg (plankaart)
- Bijlage 6 - Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg

INLEIDING

Initiatiefnemer heeft bij ons een verzoek ingediend om op basis van Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO) een vrijstaande woning te mogen realiseren. Hiervoor wordt een voormalige kippenschuur van circa 1.100 m² gesloopt en de intensieve bedrijfstak beëindigd. De akkerbouw wordt voortgezet en dus is sprake van ontmenging. Hierdoor wordt een milieuknelpunt voor de kern van Wesepe opgelost en is een kleine stedenbouwkundige uitbreiding van Wesepe mogelijk. Wij hebben aangegeven onder voorwaarden hieraan medewerking te willen verlenen. Binnen de huidige agrarische bestemming zijn twee bedrijfswoningen toegestaan en aanwezig. De woning Dominee E. Kreikenlaan 7 wordt omgezet naar een plattelandswoning. Daarnaast is er in overleg met ons besloten om op het perceel gelegen achter de school meer woningen mogelijk te maken en zo een bijdrage te kunnen leveren aan de woningbehoefte in Wesepe. Onder deze woningen komt een vrijstaande, een drie-onderéén kap woning, een rij van vier starterswoningen en een rij van vier sociale huur woningbouw woningen. Op deze manier komen er in totaal 12 woningen op het perceel achter de school.

Om de plannen te realiseren is een nieuw planologisch kader nodig. Binnen het nieuwe planologisch kader wordt de functie aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd en worden de woningen mogelijk gemaakt.

Uw college van B&W heeft op 21 december 2021 besloten om in principe planologische medewerking te verlenen aan het plan tot de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw op de grond achter de Scholtensweg te Wesepe en een ontwerp bestemmingsplan voor te bereiden en in procedure te brengen onder de volgende voorwaarden:

- Initiatiefnemer werkt een stedenbouwkundig plan en landschapsplan nader uit dat door gemeente moet worden goedgekeurd.
- Er moet toestemming worden verkregen van ketenpartners, omdat er belangen spelen.
- Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
- Afspraken worden gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente over het beheer van de openbare ruimte.
- Woningbouw ontwikkeld wordt voor de lokale behoefte, waarbij de samenwerking wordt gezocht met SallandWonen.
- Er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

De realisatie van kleinschalige woningbouw op de grond achter de Scholtensweg te Wesepe.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Werkboek Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving
Nota Ruimtelijke Kwaliteit
Woonvisie
Prestatieafspraken met SallandWonen
Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Bestemmingsplan Wesepe
Bestemmingsplan Archeologie
Parapluplan Parkeren

ARGUMENTEN

Om de plannen te realiseren is een nieuw planologisch kader nodig. Binnen het nieuwe planologisch kader wordt de functie aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderd en worden de woningen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg dient hiervoor.

Beleid

In de gemeentelijke Nota Ruimtelijke Kwaliteit is het KGO-beleid vastgesteld. Ruimtelijke kwaliteit is hierin als leidend principe vastgelegd en de harde normering, zoals die van toepassing was bij de rood-voor-rood-regeling, is vervangen door kwalitatief maatwerk op perceels- en gebiedsniveau. Op basis van het KGO-beleid worden nieuwe ontwikkelingen toegestaan als de geboden ontwikkelruimte in balans is met de investering in de ruimtelijke kwaliteit. Bij het bepalen van de balans speelt het plan zelf, de schaal en de impact op de omgeving een rol.

De toegevoegde waarde van de woningbouwkavel en de investeringen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit moeten met elkaar in balans zijn. Er wordt 1.100 m² aan landschapsontsierende bedrijfsbebouwing gesloopt, er wordt asbest gesaneerd en de intensieve veehouderij zal worden beëindigd. Hiermee wordt een milieuknelpunt voor het dorp Wesepe opgelost. Het verdwijnen van de intensieve tak betekent ook dat mogelijke toekomstige ontwikkelingen daardoor niet belemmerd wordt. De ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de bestaande functies en waarden in de omgeving en de schaal en impact van de ontwikkeling is beperkt. Met het plan wordt naast het eigen belang, ook het maatschappelijk belang gediend. Met het voorgenomen plan zal een ruimtelijke kwaliteitswinst worden gerealiseerd en past daarmee binnen het geldende KGO-beleid.

De uitbreiding met kleinschalige woningbouw is mogelijk onder het principe van concentratie, artikel 2.1.2 Omgevingsverordening Overijssel, waarin wordt gesteld dat bij uitbreiding van een dorp dat niet valt onder het stedelijk netwerk wordt voldaan aan de lokale behoefte. Hierover is ambtelijk vooroverleg geweest met de provincie. Zij hebben aangegeven dat KGO bij een dergelijke uitleg niet van toepassing is zolang de ontwikkeling voorziet in de lokale behoefte.

Het Plaatselijk Belang Wesepe stuurde ten tijde van het verzoek een brief aan de gemeente Olst-Wijhe, waarin ze het belang van woningbouw in het dorp Wesepe benadrukte. Belangrijk is behoud van de leefbaarheid en instandhouding van bestaande goede dorpse voorzieningen, zoals de basisschool, sportvoorzieningen en een rijk verenigingsleven. De vraag naar woningen in Wesepe komt door groei van eigen bevolking, interesse van buiten het dorp en minder bewoners per woning. Er is vraag in alle prijssegmenten, waarbij Plaatselijk Belang nadrukkelijk wenst dat rekening wordt gehouden met behoud van jongeren in het dorp en mogelijkheden voor ouderen om kleiner te gaan wonen. Tevens wenst Plaatselijk Belang dat niet alleen koopwoningen worden gerealiseerd, maar ook sociale huurwoningen.

Voorwaarden ontwikkeling

- **Inrichtingsplan:** De initiatiefnemer heeft een inrichtingsplan opgesteld. Belangrijke aandachtspunten bij de uitwerking waren de afwikkeling van verkeer, parkeren en bereikbaarheid

hulpdiensten in het gebied en de aanpassing van het plan na de bomeninventarisatie. Ook moest bij de uitwerking van dit plan rekening worden gehouden met de relatief natte omstandigheden om te bouwen in Wesepe en met de benodigde grootte van de waterberging. Het plan is beoordeeld en goedgekeurd door de gemeente en ketenpartners. Het inrichtingsplan is bij de anterieure overeenkomst gevoegd en is als voorwaardelijke verplichting aan de regels van het bestemmingsplan gekoppeld.

- **Toestemming ketenpartners:**
 - Provincie: Omdat het een nieuwe ontwikkeling in de groene ruimte betreft, is het plan op meerdere momenten voorgelegd aan de provincie, waarbij zij hebben aangegeven in te kunnen stemmen met deze herontwikkeling.
 - Waterschap: De planlocatie is van nature een laaggelegen gebied en dus een aandachtsgebied voor wateroverlast, waarvoor we met het Waterschap in gesprek zijn gegaan over de inrichting van het plan.
 - Omgevingsdienst: Er zijn verschillende milieu- en omgevingsaspecten nader onderzocht waarbij de onderzoeksrapporten zijn beoordeeld en goedgekeurd door de Omgevingsdienst.
 - Veiligheidsregio: Voor de bereikbaarheid van de hulpdiensten in het plan heeft de Veiligheidsregio meegekeken waarop o.a. de gekozen ontsluiting tot stand is gekomen.
- **Goede ruimtelijke ordening:** Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. De omgevings- en milieuaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.
- **Beheer openbare ruimte:** De inrichting van de openbare ruimte en het beheer hiervan binnen het plangebied is uitgewerkt. Er zijn afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente gemaakt hoe het beheer van de openbare ruimte wordt geregeld, namelijk dat na aanleg van de openbare ruimte conform ons programma van eisen de wegen en het groen worden overgedragen aan de gemeente. Na aanleg wordt de openbare ruimte voor een symbolisch bedrag aan ons overgedragen in ruil voor het beheer in de toekomst. Deze afspraken zijn vastgelegd in de anterieure overeenkomst.
- **Woningbouw lokale behoefte:** Voorliggend plan van een vrijstaande, een drie-onderéén kap woning, een rij van vier starterswoningen en een rij van vier sociale huurwoningen speelt in op de huidige kwantitatieve en kwalitatieve vraag in Wesepe en wens van Plaatselijk belang naar woningen voor jongeren en de mogelijkheid voor ouderen om kleiner te gaan wonen. SallandWonen neemt de kavels voor de sociale huurwoningen op deze locatie af. Het plan voorziet daarmee in de lokale woonwensen, speelt in op de vraag van starters, doorstromers en de groeiende groep senioren. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van de leefbaarheid en instandhouding van bestaande goede dorps voorzieningen, zoals de basisschool, sportvoorzieningen en een rijk verenigingsleven.
- **Anterieure overeenkomst:** Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin o.a. het kostenverhaal, alsmede het verleggen van het risico op planschade en de overdracht van de openbare ruimte aan ons is geregeld.

DRAAGVLAK

In de planvorming zijn door initiatiefnemer verschillende overlegmomenten georganiseerd met omwonenden en directe burens. Het bestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober 2023 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. In de Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg wordt de zienswijze beantwoord. De zienswijze geeft aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg en daarom stellen wij voor het gewijzigd vast te stellen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

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

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro 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

Wij stellen u voor:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP202205013-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 12 juli 2023, gewijzigd vast te stellen;
3. 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



mr. S.A.E. (Sietske) Poepjes

Informatie in te winnen bij:
Britt Oostveen
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Wesepe,
Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 6 februari 2024,

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

besluit:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Wesepe, Kreikenlaan 5-7/Scholtensweg" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP202205013-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 12 juli 2023, gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 11 maart 2024.

De raad voornoemd,
de griffier



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

de voorzitter



mr. S.A.E. (Sietske) Poepjes