

Nota van beantwoording zienswijzen  
Bestemmingsplan Wijhe, Tellegenlocatie

IMRO: NL.IMRO.1773.BP2023004029-0201

## **Inhoudsopgave**

1. Inleiding
2. Zienswijzen en beantwoording
3. Ambtelijke wijzigingen
4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen

## 1. Inleiding

De locatie gelegen aan Achter de Hoven 37 in Wijhe staat lokaal bekend als de locatie van (o.a.) de voormalige Tellegenschool. Vanwege de fusie en verhuizing van scholen is de locatie leeg komen te staan en weer in eigendom van de gemeente gekomen. In 2022 vond er een openbare verkoop (of 'biedboek') procedure plaats met het doel om de locatie te verkopen ten behoeve van herontwikkeling voor woningbouw. Daarbij is ook een klein deel van het ten zuiden gelegen park meegenomen. De combinatie Nikkels/Bemog heeft naar aanleiding van de biedboekprocedure het recht verworven om de locatie aan te kopen en deze herontwikkeling uit te voeren. Zij hebben binnen de door de gemeente gestelde kaders een plan gemaakt voor 25 woningen.

Het college van B&W van de gemeente Olst-Wijhe heeft in oktober 2023 besloten om een ontwerp-bestemmingsplan in procedure te brengen voor het uitgewerkte plan. Op 15 november 2023 is het ontwerp-bestemmingsplan (met IMRO-kenmerk: NL.IMRO.1773.BP2023004029-0201) gepubliceerd. Het ontwerp heeft vervolgens ter inzage gelegen van donderdag 16 november tot en met woensdag 27 december 2023. In deze periode konden zienswijzen naar voren worden gebracht.

Deze nota bestaat uit een samenvatting van de ingediende zienswijzen en het bijbehorende standpunt van het college van burgemeester en wethouders (deel 2). Tevens worden in de nota eventuele ambtelijke wijzigingen tussen het ontwerp- en het definitieve bestemmingsplan beschreven (deel 3). De nota geldt als bijlage bij het definitief vast te stellen bestemmingsplan door de gemeenteraad.

## 2. Zienswijze(n) en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging is er één zienswijze ingediend:

- Zienswijze A bij ons bekend met kenmerk 43882-2023, verstuurd op 15 december 2023, ontvangen op 15 december 2023.

De zienswijze is ontvankelijk aangezien de ontvangstdatum binnen de termijn van terinzagelegging valt.

In de tabel op de volgende pagina worden de verschillende delen van de zienswijze behandeld, waarbij:

- In de linker kolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijze(n), en door welke indieners deze is ingediend.
- In de tweede kolom de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders op de zienswijze.
- In de rechterkolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van één of meerdere van de besluiten.

## Zienswijze A

#	Zienswijze	Reactie van het college van burgemeester en wethouders	Aanpassing
A1	<p><b>1. De herinrichting van het 'park' is juridisch niet geborgd in het ontwerpbestemmingsplan</b></p> <p>Onlosmakelijk onderdeel van het woningbouwplan, is de herinrichting van het 'park'. Het college van B&amp;W hebben het plan van ontwikkelaar Nikkels en BEMOG onder meer gekozen, vanwege hun voorstel voor herinrichting van het 'park'. Dit houdt in dat als de herinrichting van het park niet wordt uitgevoerd in overeenstemming met het inrichtingsplan dat samen met de direct omwonenden tot stand is gekomen, het woningbouwplan ruimtelijk niet aanvaardbaar is. Er is dan geen sprake van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>Op de website van de gemeente staat: <i>"Het woningbouwplan biedt gelegenheid om een kwaliteitsimpuls te geven aan de omliggende groene ruimte en bijbehorende gebruiks- en ontmoetingsfunctie van dit gebied. Belangrijke punten daarbij zijn:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>Klimaatadaptatie: de woonomgeving geschikt maken voor klimaatverandering</i></li> <li>- <i>Biodiversiteit: variatie in planten en dieren/insecten</i></li> <li>- <i>Spelen: plaatsen van speelvoorzieningen en een gras/voetbalveld</i></li> <li>- <i>Ontmoeten: ruimte inrichten om elkaar te ontmoeten"</i></li> </ul> <p>Op de website van de ontwikkelaar staat: <i>"in het park worden verschillende speelgelegenheden, nieuwe bomen, bloemen en struiken toegevoegd. Het park biedt straks ruimte voor ontmoeting, ontspanning en vermaak voor de buurt. In de selectiefase is een eerste aanzet gedaan voor het ontwerp van de openbare ruimte, maar deze maken we graag definitief met de buurtbewoners"</i></p> <p>In overleg met ons als buurtbewoners, zijn de plannen voor de wijze van herinrichting van de openbare ruimte inderdaad verder uitgewerkt en definitief gemaakt. In de toelichting ontbreekt in zijn geheel een uiteenzetting van deze inrichting van de openbare</p>	<p>Net als de omwonenden heeft de gemeente Olst-Wijhe het belang dat er een openbare ruimte wordt aangelegd met een hoogwaardige kwaliteit die ook aansluit bij de wensen van de omgeving. Het plan van de ontwikkeling voor de Tellegenlocatie is o.a. uitgekozen vanwege de ambities met betrekking tot de openbare ruimte en het behoud van een aantal beeldbepalende bomen.</p> <p>De gemeente Olst-Wijhe neemt gebruikelijk geen voorwaardelijke verplichting op in de regels van het bestemmingsplan voor de inrichting van de openbare ruimte, maar borgt via een privaatrechtelijke overeenkomst dat het plan wordt gerealiseerd conform schetsplannen. Dat betekent bijvoorbeeld dat de gemeente alleen het definitieve inrichtingsplan zal goedkeuren (en later na de werkzaamheden in beheer zal overnemen) als deze recht doet aan de plannen die zijn gepresenteerd aan de gemeente en de omgeving.</p> <p>Het inrichtingsplan dat tijdens de inloop-bijeenkomsten is afgestemd en gepresenteerd aan de bewoners is nog een 'voorlopig ontwerp'. Het is de insteek dat de openbare ruimte straks zoveel mogelijk aansluit bij dat plan (en dat is privaatrechtelijk ook zo vastgelegd tussen ontwikkelaar en gemeente), maar de technische uitwerking kan er voor zorgen dat het plan op details nog gewijzigd gaat worden. Zo wordt bijvoorbeeld de manier waarop wordt omgegaan met waterberging in het plangebied nog onderzocht en wordt bijvoorbeeld nog gekeken naar afstanden tussen te planten bomen. Het feit dat het inrichtingsplan nog op details zal wijzigen maakt ook dat het niet voor de hand ligt om als voorwaardelijke verplichting op te nemen.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze is dus geen juridische borging opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Wel is de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van de toelichting bij het bestemmingsplan wat verder uitgewerkt, waarbij ook het beoogde inrichtingsplan en de ambities voor het park in meer detail worden beschreven.</p>	<p>Geen aanpassing in regels en verbeelding, wel nadere beschrijving van de inrichting openbare ruimte in de toelichting bestemmingsplan.</p>

	<p>ruimte. De planbeschrijving in paragraaf 2.2 is wel heel erg summier. Wij hebben er belang bij dat de herinrichting van de openbare ruimte ook daadwerkelijk op die manier wordt uitgevoerd. In het door het college ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, ontbreekt echter een juridische koppeling met het inrichtingsplan. Hierdoor is niet verzekerd/verankerd dat de herinrichting van de openbare ruimte op de met ons als burens afgesproken wijze wordt uitgevoerd en kunnen wij ons nergens op beroepen. Daarom verzoeken wij u als gemeenteraad in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting op te nemen met een koppeling naar het met de omwonenden definitief vastgestelde inrichtingsplan. Dit zou recht doen aan het proces dat in de afgelopen tijd is doorlopen.</p>		
A2	<p><b>2. De gewenste beeldkwaliteit van de te realiseren woningen is publiekrechtelijk niet geborgd</b>  Het plan van ontwikkelaar Nikkels en BEMOG is onder meer gekozen op basis van de door deze ontwikkelaar ingediende schetsontwerpen van de woningen. Deze ontwerpen van de woningen hebben een bepaalde ruimtelijke kwaliteit en uitstraling. Wij hebben als direct aanwonende er belang bij dat de geschetste beeldkwaliteit van de woningen ook daadwerkelijk gerealiseerd wordt. In het door het college ter inzage gelegde ontwerpbestemmingsplan, ontbreekt echter een juridische koppeling met de beoogde beeldkwaliteit en ontwerp van de woningen. Dit is een omissie in het ontwerpbestemmingsplan, want na 1 januari 2024, de dag dat de Omgevingswet in werking treedt, kan de gemeenteraad geen afzonderlijk beeldkwaliteitsplan vaststellen dat onderdeel wordt van de welstandsnota. Er is dan geen enkel toetsingskader voor de te realiseren beeldkwaliteit en ruimtelijke kwaliteit. Daarom verzoeken wij u als gemeenteraad om in het bestemmingsplan een toelichting op de vereiste beeldkwaliteit van de te realiseren woningen op te nemen en dit ook juridisch te borgen in de regels van het bestemmingsplan.</p>	<p>Het is niet gebruikelijk dat voor een solitaire ontwikkeling waarbij de bouwplannen in detail zijn uitgewerkt (zoals het geval is bij de Tellegenlocatie) er nog een beeldkwaliteitsplan met specifiek welstandsbeleid bij het bestemmingsplan wordt gevoegd.</p> <p>Binnen de gemeente Olst-Wijhe geldt de nota Ruimtelijke Kwaliteit, op 24 februari 2014 vastgesteld door de gemeenteraad. In deze nota zijn beleidskaders en concrete maatregelen uitgewerkt om in de gemeentelijke praktijk invulling te geven aan het begrip 'ruimtelijke kwaliteit' bij ruimtelijke initiatieven. In het beleid is vastgelegd in welke situaties er beeldkwaliteitsplannen worden opgesteld. Uit de nota (paragraaf 7.5.4, pagina 37):</p> <p><i>“Bij ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmingsplan nodig is (uitleggebieden, plannen die niet in het vigerende bestemmingsplan passen en die mogelijk gemaakt worden met een nieuw maatwerkbestemmingsplan) kunnen aanvullende specifieke welstandseisen gesteld worden. Dit geldt bijvoorbeeld voor plannen die mogelijk gemaakt worden met toepassing van de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving. In dat geval zal de raad worden voorgesteld om tezamen met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan vast te</i></p>	Geen wijziging.

		<p><i>stellen. De welstandseisen uit dit plan komen dan in de plaats van het generieke welstandsbeleid. Ook kan het zijn dat vanuit de samenleving de wens naar voren komt om voor een bepaald gebied nadere of afwijkende welstandseisen te stellen. Denk bijvoorbeeld aan winkeliers die met elkaar afspraken maken over de gewenste beeldkwaliteit van het winkelgebied in een dorp. Bij voldoende draagvlak hiervoor kan de raad eveneens worden voorgesteld voor zo'n gebied een beeldkwaliteitsplan vast te stellen dat in de plaats komt van het generieke welstandsbeleid.”</i></p> <p>In de nota wordt samengevat: “De raad kan in bijzondere gevallen voor specifieke gebieden een beeldkwaliteitsplan vaststellen dat in de plaats komt van het generieke welstandsbeleid”. Wanneer gesproken wordt over bijzondere gevallen dan gaat het over gebieden met meerdere ontwikkelende partijen/grondeigenaren en waarvoor nog geen concrete bouwplannen zijn op het moment van het vaststellen van het bestemmingsplan (zoals bijvoorbeeld Olstergaard).</p>	
A3	<p><b>Conclusie</b>  Zoals uit het vorenstaande blijkt, zijn in het door het college van B&amp;W ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan Tellegen, onze belangen juridisch onvoldoende geborgd. Het argument dat het college dit juridisch heeft geborgd in de met de ontwikkelaar gesloten anterieure overeenkomst, snijdt geen hout, aangezien wij als direct belanghebbende geen partij zijn in die overeenkomst en er daardoor geen beroep op kunnen doen. Wij verzoeken u dan ook het bestemmingsplan Wijhe Tellegen op de aangegeven punten gewijzigd vast te stellen.</p>	<p>Naar aanleiding van de zienswijze wordt het beoogde plan voor de openbare ruimte nader toegelicht in de toelichting van het bestemmingsplan. Er wordt geen beeldkwaliteitsplan op- en vastgesteld of een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.</p>	Geen wijziging

### **3. Ambtelijke wijziging(en)**

Er zijn geen ambtelijke wijzigingen in het plan doorgevoerd in de periode na de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan.

### **4. Samenvatting voorgestelde wijzigingen**

In deel 2 van deze nota is de ingediende zienswijze beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijze is de planbeschrijving in hoofdstuk 2 van de toelichting aangevuld, waarbij de beoogde inrichting van de openbare ruimte in meer detail is beschreven. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan blijven ongewijzigd.

In deel 3 van deze nota is beschreven dat er geen ambtelijke wijzigingen zijn doorgevoerd.

Samengevat stellen het college van burgemeester en wethouders voor om het bestemmingsplan Wijhe, Tellegenlocatie voor de bouw van 25 woningen op de locatie van de voormalige Tellegenschool (met het IMRO-kenmerk: NL.IMRO.1773.BP2023004029-0201) met een wijziging in de toelichting vast te stellen.