

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelvormende raadsbijeenkomst d.d. 8 april 2024 agendapunt -
Raadsvergadering, d.d. 22 april agendapunt 9

Portefeuillehouder wethouder M. Blind
Zaaknummer 7762-2024
Datum B&W-besluit 18-03-2024

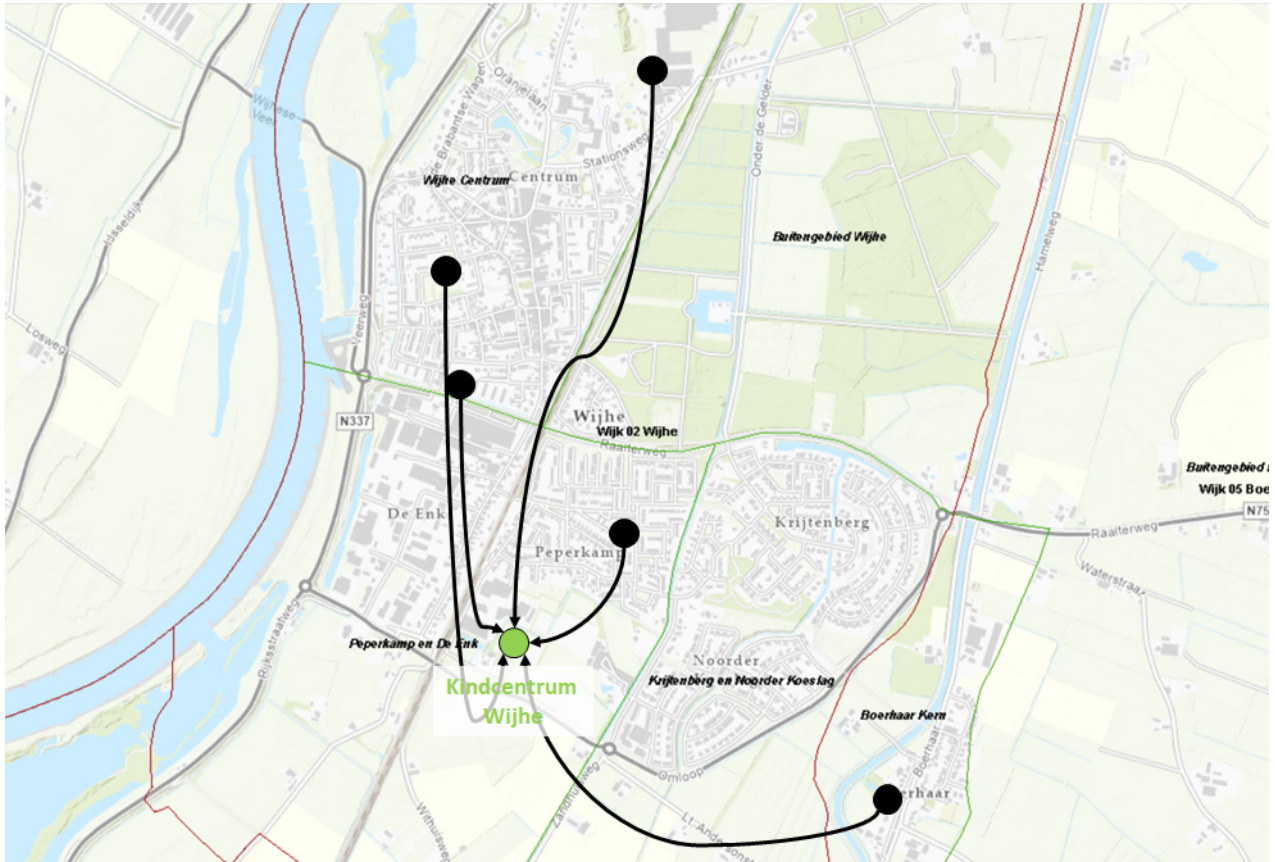
Onderwerp
Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Kindcentrum Wijhe

BIJLAGEN:

- Bijlage 1 – **Verbeelding** bestemmingsplan Kindcentrum Wijhe
- Bijlage 2 – **Regels** bestemmingsplan Kindcentrum Wijhe
- Bijlage 3 – **Bijlagen bij regels** bestemmingsplan Kindcentrum
- Bijlage 4 – **Toelichting** bestemmingsplan Kindcentrum Wijhe
- Bijlage 5 – **Bijlagen bij toelichting** bestemmingsplan Kindcentrum
- Bijlage 6 – **Nota van Beantwoording** bestemmingsplan Kindcentrum

INLEIDING

De gemeente wil de inwoners van Olst-Wijhe een aantrekkelijke woonomgeving bieden, waarin kinderen goed kunnen opgroeien. Goede onderwijsvoorzieningen zijn daarin belangrijk. Om toekomstbestendige onderwijsvoorzieningen te kunnen creëren en te behouden worden in Olst en Wijhe nieuwe kindcentra gebouwd. Bestaande voorzieningen worden daarbij geclusterd en samengebracht op twee nieuwe locaties. De bestaande onderwijsvoorzieningen in Wijhe (OBS De Wije (voorheen de Peperhof, gefuseerd met de Tellegenschool), KBS Sint Jozef, CBS Matzer) en Boerhaar (KBS De Bongerd) worden geclusterd op één integrale locatie op het Sport, Onderwijs en Cultuurcomplex (SPOC) in Wijhe. Deze locatie wordt het Kindcentrum Wijhe genoemd. Ook de Bieënkorf komt met en deel van hun kinderdagverblijf in het gebouw.



Figuur 1: clustering onderwijsvoorzieningen in Wijhe op het SPOC-complex in Wijhe

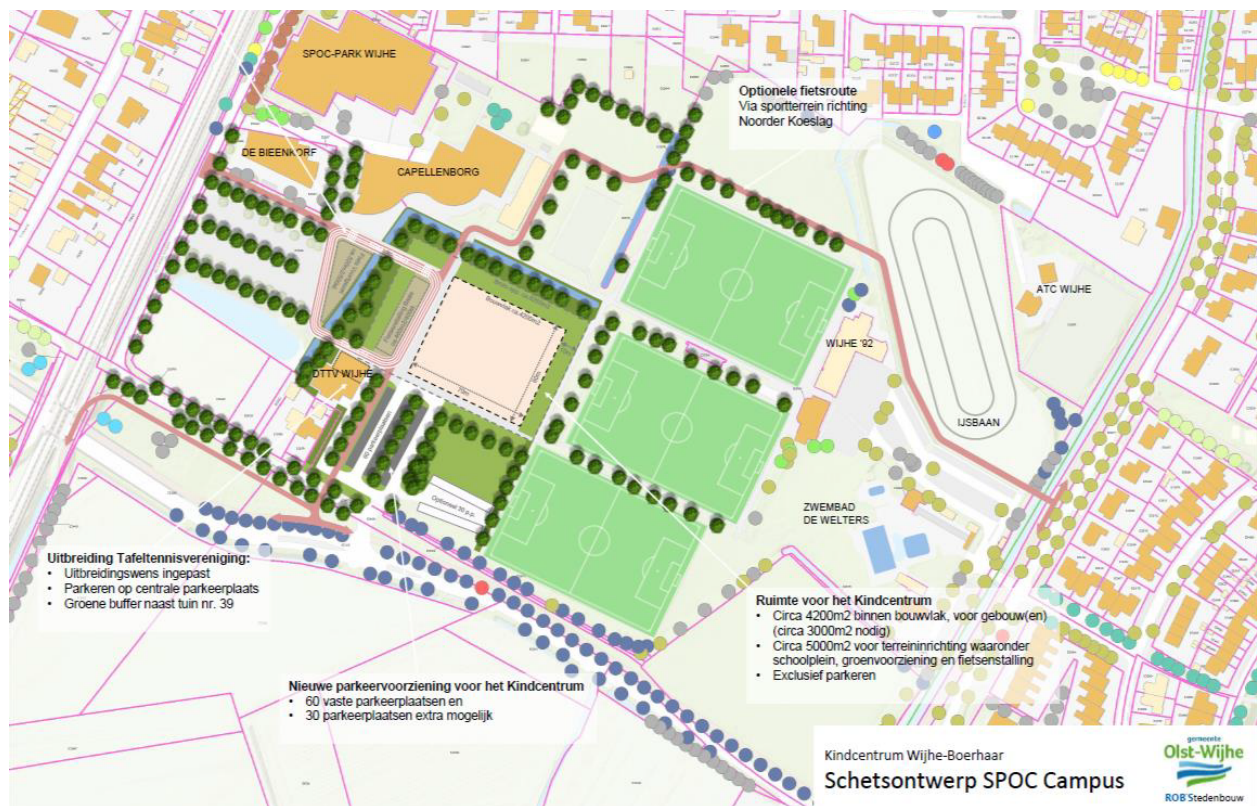
Huidige & beoogde situatie

Het plangebied ligt op het sportcomplex in Wijhe Zuid aan de Lange Slagen. Het plangebied (zie figuur 2) betreft grotendeels een kunstgras voetbalveld van de vereniging Wijhe '92 met omliggende groenvoorzieningen. Aan de zuidzijde van het voetbalveld liggen er gronden braak. Het gebouw van de tafeltennisvereniging bevindt zich ten westen van deze braakliggende gronden, ook binnen de projectgrenzen.

In de directe omgeving van het sportpark bevinden zich een middelbare school, een kinderdagverblijf en een sporthal. Rondom het gebied liggen met name woonwijken en aan de zuidzijde liggen agrarische gronden waar in het kader van het project Wengelerhoek t.z.t. flexwoningen gerealiseerd moeten worden.



Figuur 2: luchtfoto huidige situatie plangebied



Figuur 3: schetsontwerp plankaart SPOC / Kindcentrum Wijhe

De belangrijkste ontwikkeling binnen dit plangebied is de realisatie van het Kindcentrum Wijhe. De realisatie van het kindcentrum moet ervoor zorgen dat er op lange termijn kwalitatief goede, kansrijke, toekomstbestendige en betaalbare voorzieningen voor onderwijs en kinderopvang in de gemeente voor

handen zijn. In figuur 3 is een schetsmatige weergave van het SPOC inclusief Kindcentrum Wijhe opgenomen.

Het kindcentrum moet worden gebouwd op de locatie van het kunstgrasveld (waarvoor in de plaats reeds een nieuw kunstgrasveld voor Wijhe '92 is aangelegd). Er wordt nog een programma van eisen opgesteld met daarin de ruimtelijke randvoorwaarden voor het gebouw, zoals de indeling tussen scholen, hoe groot en hoog het gebouw moet gaan worden (het wordt een gebouw met twee lagen), hoeveel leslokalen er beschikbaar zijn en hoeveel leerlingen erin terecht kunnen. Het kindcentrum wordt ten zuidwesten van de Capellenborg gerealiseerd. Ten westen komt er ruimte voor een fietsenstalling. Aan de zuidzijde worden minimaal 60 en maximaal 90 parkeerplaatsen ten behoeve van het kindcentrum gerealiseerd. Ten behoeve van de ontwikkeling worden daarnaast een aantal ontsluitingswegen, fietspaden en voetpaden aangelegd en wordt het groen anders ingericht.

Gevraagd besluit

Er is een bestemmingsplan opgesteld met het doel om de bestemming van de locatie te wijzigen naar 'maatschappelijk'. Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024. In deze periode zijn er drie zienswijzen over het plan naar voren gebracht. De zienswijzen leiden niet tot een wijziging in het plan. Wel is er in overleg met het waterschap een ambtelijke wijziging in de regels van het bestemmingsplan doorgevoerd. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

BEOOGD RESULTAAT

De wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de realisatie van een nieuw kindcentrum op het SPOC-complex in Wijhe.

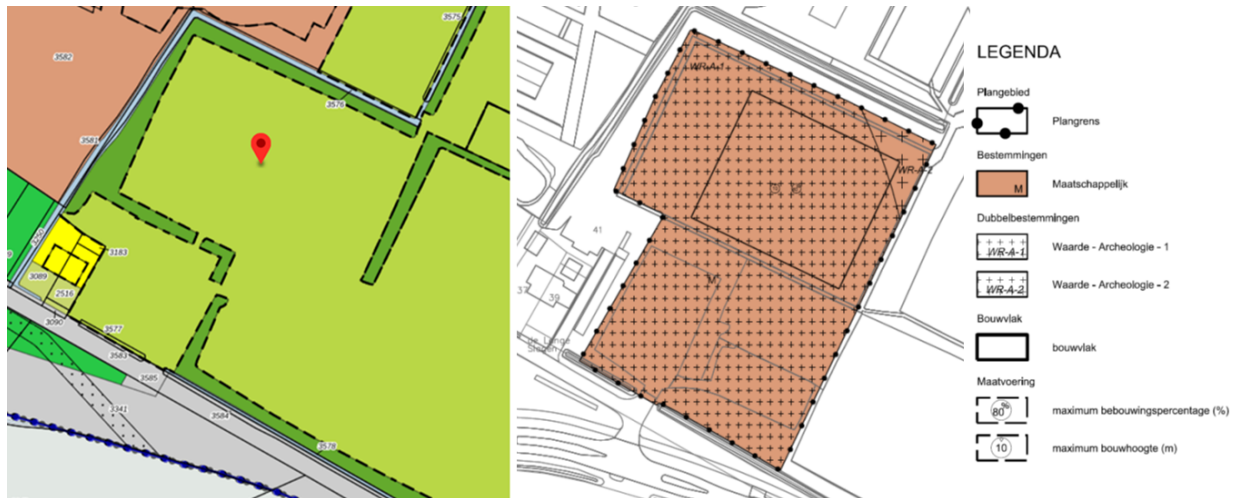
KADER

- Wet ruimtelijke ordening.
- Bestemmingsplan Wijhe, vastgesteld op 16 februari 2009.
- Structuurvisie Olst-Wijhe 'ruimte voor initiatief en innovatie', vastgesteld op 4 december 2017.
- Beleidsregels voor parkeren Gemeente Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

1.1 Het initiatief past niet binnen het bestemmingsplan en dus is een wijziging nodig

Het project vindt plaats binnen de grenzen van het bestemmingsplan Wijhe (in 2009 vastgesteld door de gemeenteraad, nu overgenomen in het omgevingsplan). De beoogde locatie voor het Kindcentrum Wijhe heeft in de bestaande situatie de bestemming 'recreatie – dagrecreatie' bestemd voor recreatieve voorzieningen en sportvoorzieningen. In het projectgebied bevinden zich tevens een aantal gronden met de bestemming 'bos'. Een school of schoolgebouw past niet binnen de bestemming 'recreatie – dagrecreatie', die daarom gewijzigd moet worden.



Figuur 4: vigerend bestemmingsplan (links) en beoogde wijziging bestemmingsplan voor kindcentrum Wijhe (rechts)

In het beoogde nieuwe bestemmingsplan (zie rechts in figuur 4) wordt de bestemming ‘recreatie – dagrecreatie’ volledig omgezet naar ‘maatschappelijk’ (bedoeld voor maatschappelijke voorzieningen zoals schoolgebouwen). Voor het kindcentrum wordt vervolgens een bouwwak opgenomen met een oppervlakte van 4.200 m². In de regels is opgenomen dat dit bouwwak voor maximaal 80% bebouwd mag worden en dat de maximale bouwhoogte 10 meter bedraagt. De voorlopige plannen voor het gebouw passen binnen deze kaders. Er volgt echter nog een ontwerptraject voor het gebouw. Door een ruimer bouwwak en een hogere bouwhoogte op te nemen is er tijdens de verdere uitwerking vrijheid om een mooi architectonisch ontwerp te maken. Wanneer dit architectonische ontwerp gereed is wordt hiervoor een procedure voor een omgevingsvergunning doorlopen.

1.2 Met bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan eerdere besluitvorming over ‘Scholen voor morgen’ en het Kindcentrum Wijhe

Het project ‘Scholen voor morgen’ waarmee twee kindcentra worden gerealiseerd, één in Olst en één in Wijhe, kent een lange geschiedenis met daarin ook een aantal belangrijke momenten van bestuurlijke besluitvorming. Dit wordt hieronder kort samengevat.

- Op 25 september 2017 heeft de gemeenteraad kennisgenomen van het rapport ‘Naar een toekomstbestendig en passend onderwijsaanbod voor Salland’ en in te stemmen met de denkrichting van de schoolbesturen voor het cluster van scholen voor de kernen Olst/Boskamp/Den Nul enerzijds en Wijhe/Boerhaar anderzijds. De gemeenteraad besluit om een verdiepend onderzoek uit te laten voeren naar de scenario’s voor deze twee onderwijsclusters.
- Op 30 juni 2020 heeft de gemeenteraad besloten in te stemmen met de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek ‘Scholen voor morgen Olst-Wijhe’. Tijdens diezelfde raadsvergadering is voor het cluster Olst/Boskamp/Den Nul besloten om in te stemmen met de locatie ten noorden van het zorgcentrum Averbbergen in Olst. Ook zijn voor deze ontwikkeling financiële kaders vastgesteld.
- Op 31 mei 2021 besluit de gemeenteraad voor het cluster Wijhe/Boerhaar in te stemmen met de uitkomsten van een locatiestudie waaruit de SPOC-locatie in Wijhe als beste locatie voor het kindcentrum naar voren is gekomen. Tevens zijn in deze raadsvergadering een aantal financiële besluiten genomen, zoals het instemmen met een structurele bijdrage in de nieuwbouw en financiering van overige kosten voor o.a. inrichting gebied.
- Op 4 juli 2022 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan voor het kindcentrum in Olst vastgesteld.
- Op 27 maart 2023 heeft de gemeenteraad voor beide clusters besloten om de financiële kaders bij te stellen, hetgeen noodzakelijk is om de oplopende kosten als gevolg van de hoge inflatie en gestegen rente op te kunnen vangen.

Met voorliggend voorstel wordt opvolging gegeven aan eerdere besluiten van de gemeenteraad door nu ook de procedure te starten om de locatie van het kindcentrum Wijhe juridisch-planologisch te borgen in het bestemmingsplan.

1.3 Met een ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat ontwikkeling milieukundig en ruimtelijk inpasbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Bij ruimtelijke plannen dient het bevoegd gezag ervoor te zorgen dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit gebeurt in het kader van een “goede ruimtelijke ordening” zoals beschreven in *artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)*. In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is opgenomen dat een wijziging van een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting (of ruimtelijke onderbouwing). Hierin wordt o.a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze voor bestemmingen en de uitkomsten van verricht onderzoek opgenomen om te kunnen onderbouwen dat het plan ruimtelijk en milieukundig te realiseren is en er dus sprake is van een goede ruimtelijke ordening. In bijlage 4 bij dit voorstel is de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Voor het plan zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd. Hieronder worden kort de belangrijkste bevindingen uit de onderzoeken benoemd. De onderzoeken zelf zijn te vinden in bijlage 5 bij dit voorstel.

- **Bodem.** Uit verkennend bodemonderzoek is gebleken dat op het kunstgrasveld waarop het kindcentrum gerealiseerd moet worden verhoogde gehalten van zink, kobalt, nikkel, minerale olie en PAK aanwezig zijn. Deze verhoogde gehalten zijn inherent aan de mat van het kunstgrasveld die op deze plek ligt. De verontreiniging moet worden gesaneerd (oftewel het kunstgrasveld moet worden verwijderd) voordat de nieuwe functie in gebruik kan worden genomen. Naar aanleiding van dit eerste onderzoek is met nader afperkend onderzoek de omvang van de verontreiniging in kaart gebracht. De verontreiniging zit vooral in de bovengrond.
- **Geluid.** Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de gecumuleerde geluidsbelasting van de gevel van het kindcentrum Wijhe door het nabijgelegen spoor tussen Zwolle en Deventer maximaal 56 dB bedraagt. Hiervoor moet een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde worden doorlopen (zie argument 2.1 hieronder).
- **Archeologie.** Uit verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem in het plangebied overwegend tot in het dekzand is verstoord. De kans dat het gebied nog archeologische resten met een intacte archeologische context bevat wordt daarom laag geacht. Op basis van de resultaten van het veldonderzoek wordt geadviseerd geen archeologisch vervolgonderzoek in het plangebied uit te voeren en het plangebied vrij te geven voor het aspect archeologie.
- **Ecologie (soorten- en gebiedsbescherming).** Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat er zich geen beschermde soorten ophouden in het gebied waar de werkzaamheden plaats gaan vinden. Tevens gaan er met het project geen potentiële foerageer- of verblijfsplaatsen verloren. In het kader van gebiedsbescherming is enkel het aspect ‘stikstof’ interessant. Het natura 2000-gebied ‘Rijntakken’ (de IJssel) bevindt zich op relatief kleine afstand. Uit een Aerius-berekening is gebleken dat zowel tijdens de aanlegfase als de gebruiksfase geen effecten op Natura 2000 te verwachten zijn.

Uit de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken kan worden afgeleid dat, met een aantal maatregelen m.b.t. sanering en geluid, de ontwikkeling van het kindcentrum ruimtelijk en milieukundig inpasbaar is en dat er bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

DRAAGVLAK

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in de periode van 30 november 2023 tot en met 10 januari 2024 voor zes weken ter inzage gelegen. In deze periode heeft iedereen de mogelijkheid gehad om een zienswijze over het plan in te dienen. Er zijn in deze periode drie zienswijzen naar voren gebracht. De beantwoording van deze zienswijze is opgenomen in de nota van beantwoording zienswijzen (bijlage 6 bij dit voorstel).

Gedurende de periode dat het plan ter inzage heeft gelegen is ook ambtelijk nog gesproken met het waterschap Drents Overijsselse Delta over het realiseren van voldoende waterberging binnen het plangebied van het kindcentrum. Naar aanleiding hiervan is afgesproken dat er nog een waterhuishoudkundig plan wordt opgesteld. In de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat hiermee bij de aanvraag van de omgevingsvergunning moet worden aangetoond op welke wijze er voldoende waterberging wordt gerealiseerd met het plan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Er zijn reeds financiële middelen gereserveerd voor de voorbereiding en de realisatie van het kindcentrum in Wijhe.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro¹ gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep. Dit beroep kan rechtstreeks worden ingediend bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

VOORSTEL

1. Het bestemmingsplan "Wijhe, Kindcentrum" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP78053-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 5 januari 2022, met een wijziging in de regels vast te stellen;
2. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kindcentrum Wijhe d.d. 8 februari 2024 vast te stellen;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
4. Kennis te nemen van het voornemen van het college van B&W om een participatief traject te starten om tot een fiets-/verkeersplan te komen met concrete maatregelen ten behoeve van de optimalisatie van de verkeersafwikkeling en -veiligheid in Wijhe.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

de secretaris



Dries Zielhuis

de burgemeester



Sietske Poepjes

Informatie in te winnen bij:

Lars Haverkort

Telefoonnummer: 14 0570

¹ 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 Kindcentrum Wijhe

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 18-03-2024;

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

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Wijhe, Kindcentrum" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP78053-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 5 januari 2022, met een wijziging in de regels vast te stellen;
2. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Kindcentrum Wijhe d.d. 8 februari 2024 vast te stellen;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
4. Kennis te nemen van het voornemen van het college van B&W om een participatief traject te starten om tot een fiets-/verkeersplan te komen met concrete maatregelen ten behoeve van de optimalisatie van de verkeersafwikkeling en -veiligheid in Wijhe.

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

De raad voornoemd,
de griffier



Anne-Marie Holleman

de voorzitter



Sietske Poepjes