

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 16 juli 2018
Agendapunt 8
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 5913-2018
Datum B&W-besluit 25 juni 2018

Onderwerp

Voorstel tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Wijhe, Enkweg 56 en 54a

BIJLAGEN:

- Ontwerp bestemmingsplan Wijhe, Enkweg 56 en 54a toelichting en regels (Corsanr: 18.002942)
- Ontwerp bestemmingsplan Wijhe, Enkweg 56 en 54a verbeelding (Corsanr: 18.002943)
- Zienswijzennota Wijhe, Enkweg 56 en 54a (Corsanr: 18.002944)

INLEIDING

De initiatiefnemer heeft, om de bedrijfsverplaatsing van Autobedrijf van Gurp naar de Industrieweg mogelijk te maken, de gronden aan de Enkweg 56 in Wijhe aangekocht. In 2017 hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden met de initiatiefnemer over de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie. De initiatiefnemer is voornemens om vier keer twee-onder-een-kap (acht totaal) woningen te realiseren op de voorzijde van het perceel. Daarnaast dient de voormalige bedrijfswoning op het perceel Enkweg 54a omgezet te worden naar een reguliere woning.

Op 27 februari 2018 heeft ons college besloten om planologisch medewerking te verlenen aan het plan van de initiatiefnemer onder voorwaarde dat niet eerder werd gestart met de planologische procedure voordat de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten. Aan deze voorwaarde is voldaan.

BEOOGD RESULTAAT

De herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie aan de Enkweg 56 naar vier keer twee-onder-een-kap (acht totaal) woningen. Door de herontwikkeling wordt uitvoering gegeven aan het Herstructureringsplan De Enk waarin de ambitie wordt uitgesproken om van de Enkweg een woonstraat te maken.

KADER

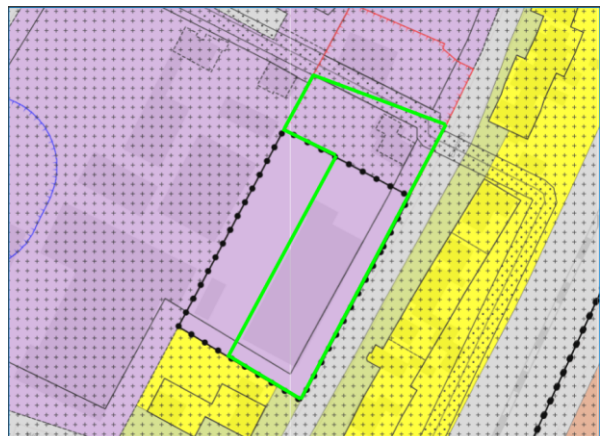
Bestemmingsplan De Enk
Bestemmingsplan Enkweg 56 / Industrieweg 1
Herstructureringsplan De Enk
Regeling externe veiligheid inrichtingen
Woningbouwprogrammering
Wro

ARGUMENTEN

1. Bestemmingsplan

1.1 Enkweg 56

Het perceel Enkweg 56 heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' en is gelegen in het bestemmingsplan Enkweg 56 / Industrieweg 1. Het perceel heeft de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2'. De initiatiefnemer is voornemens om vier keer twee-onder-een-kap (acht totaal) woningen te bouwen aan de voorzijde van het perceel dat groen omlijnd is in figuur 1. Deze ontwikkeling is binnen de huidige bestemming niet mogelijk waardoor het bestemmingsplan herzien moet worden.



Figuur 1. Enkweg 56 en 54a

Het achterste deel van het perceel wat niet groen omlijnd is in figuur 1 blijft de bedrijfsbestemming behouden.

1.2 Enkweg 54a

Het perceel Enkweg 54a heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' en is gelegen in het bestemmingsplan De Enk. Het perceel heeft de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en de gebiedsaanduiding 'wrozone – wijzigingsgebied 5'. Voor de bedrijfswoning is een specifieke functieaanduiding opgenomen. Het perceel ligt tevens in het bestemmingsplan Archeologie waarin het de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' heeft. Omdat de bedrijfswoning niet meer bij een bedrijf hoort dient de bestemming omgezet te worden naar 'Wonen'.

2. Milieu

2.1 Spoorweglawaai

Omdat de herontwikkelingslocatie gelegen is binnen het invloedsgebied van spoorweglawaai moet worden voldaan aan de regels uit de Wet geluidhinder. Binnen de Wet geluidhinder zijn verschillende geluidsgevoelige objecten aangemerkt. Eén woning wordt gezien als een geluidsgevoelig object. Voor woningen geldt een voorkeursgrenswaarde van 55 dB waaraan voldaan moet worden. Omdat nieuwe woningen worden toegevoegd heeft de initiatiefnemer een akoestisch onderzoek laten opstellen. Uit het onderzoek komt naar voren dat de voorkeursgrenswaarde van 55 dB met maximaal 3 dB wordt overschreden. Voor woningen is vanuit de Wet geluidhinder tevens een hoogst toelaatbare geluidsbelasting vastgelegd van 68 dB. Via een procedure hogere grenswaarde kan worden afgeweken van de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Om de herontwikkeling mogelijk te maken moet een procedure hogere grenswaarde doorlopen worden. Omdat het om een geringe overschrijding van 3 dB gaat is de procedure doorlopen.

2.2 Milieuzonering

De herontwikkelingslocatie is gelegen binnen de zonering van het bedrijventerrein De Enk. Dit betekent dat onderzocht moet worden of bestaande bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering wanneer er woningen worden toegevoegd in de directe omgeving. Bij de zonering worden de richtafstanden van de VNG uit de handreiking Bedrijven en milieuzonering in acht genomen. De nieuw te realiseren woningen vallen buiten de richtafstanden van de bestaande bedrijven op het bedrijventerrein. De bestaande bedrijven worden door deze herontwikkeling niet beperkt in hun bedrijfsvoering.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken moet de bestaande bedrijfswoning aan de Enkweg 54a worden omgezet in een reguliere woning. De bedrijfswoning moet tevens worden omgezet naar een reguliere woning omdat de woning niet meer bij een bedrijf hoort. De woning aan de Enkweg 54a valt binnen de richtafstand van het bedrijf aan de Ambachtsweg 2 voor het aspect geluid. Voor het bedrijf aan de Ambachtsweg 2 geldt een maximaal toelaatbare geluidbelasting van 55 dB voor de bestaande woning aan de Ambachtsweg 1. Op basis van dit gegeven kan worden berekend of het omzetten van de bedrijfswoning aan de Enkweg 54a naar een reguliere woning het bedrijf aan de Ambachtsweg 2 beperkt wordt in haar

bedrijfsvoering. In figuur 2 zijn de resultaten van deze berekening inzichtelijk gemaakt. Ter plekke van de Enkweg 54a is de geluidbelasting aanzienlijk lager dan ter plekke van de woning aan de Ambachtsweg 1.



Figuur 2. Milieuzonering

Het omzetten van de bedrijfswoning aan de Enkweg 54a naar een woonbestemming werkt daarom niet beperkend voor de bedrijfsvoering van het bedrijf aan de Ambachtsweg 2.

2.3 Bodem

Ter plaatse van de Enkweg 56 is bij de verplaatsing van Autobedrijf van Gurp een verontreiniging in de bodem aangetroffen. Deze verontreiniging heeft een hogere waarde dan toegestaan is voor woningbouwgrond. De bodem is gesaneerd naar een waarde die aanvaardbaar is voor reguliere woningbouw. Het evaluatierapport van de sanering is bij het bestemmingsplan gevoegd.

2.4 Externe veiligheid

Aan de Wengelerafweg 8 bevindt zich een LPG-tankstation. Op basis van de verleende vergunning moet volgens de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) een invloedsgebied van 150 meter worden opgenomen vanaf het vulpunt of het reservoir van het tankstation. Omdat een groot deel van de herontwikkellocatie binnen dit invloedsgebied gelegen is moet berekend worden of het groepsrisico en het plaatsgebonden risico niet overschreden wordt. De initiatiefnemer heeft nader onderzoek naar deze aspecten laten uitvoeren. Uit het onderzoek blijkt dat het plaatsgebonden risico niet over het plangebied reikt. Uit het onderzoek blijkt tevens dat het groepsrisico niet toeneemt na realisatie van de woningen. Externe veiligheid speelt daarom geen rol bij de herontwikkeling van de voormalige bedrijfslocatie naar woningbouw.

3. Herstructureringsplan De Enk

In het Herstructureringsplan De Enk uit 2009 wordt de ambitie uitgesproken om de Enkweg te transformeren tot een woonstraat. Het voornemen van de initiatiefnemer om aan de Enkweg 56 woningen te realiseren sluit aan bij de ambitie uit het Herstructureringsplan. Het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het perceel Enkweg 56 en 54a is passend binnen het herstructureringsplan.

4. Woningbouwprogrammering

Het plan van de initiatiefnemer om vier keer twee-onder-een-kap woningen (acht woningen in totaal) te realiseren past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering.

DRAAGVLAK

Het ontwerpbestemmingsplan "Wijhe, Enkweg 56 en 54a" heeft van 5 april 2018 tot en met 30 mei 2018 ter inzage gelegen. Deze termijn is een week langer dan wettelijk verplicht omdat er een rectificatie heeft plaatsgevonden van de terinzagelegging. De eerste week lag de procedure hogere grenswaarde met betrekking tot spoorweglawaaï niet ter inzage. Bij wet is bepaald dat de twee procedures gelijktijdig ter inzage moeten liggen. Binnen de termijn zijn er vier zienswijzen ingediend. In de "Nota van beantwoording zienswijzen Bestemmingsplan Wijhe, Enkweg 56 en 54a" worden de zienswijzen beantwoord. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt het ontwerp bestemmingsplan op twee aspecten aangevuld. Dit betreft de aspecten parkeren en trillinghinder.

Het plan is ter toetsing voorgelegd aan de provincie en ook aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta. De provincie kan instemmen met het plan. Het waterschap heeft geen reactie gegeven op het plan.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Alle kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. Wanneer op 16 juli besloten wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen wordt het bestemmingsplan tijdens de zomervakantie ter visie gelegd voor beroep. Het bestemmingsplan wordt tijdens de zomervakantie ter visie gelegd omdat het een particulier initiatief betreft.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

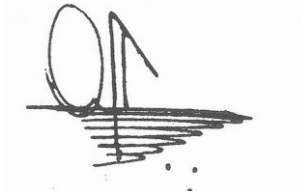
1. de Zienswijzennota Wijhe, Enkweg 56 en 54a d.d. 14 juni 2018 vast te stellen;

2. het bestemmingsplan "Wijhe, Enkweg 56 en 54a" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018004020-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van oktober 2017, gewijzigd vast te stellen, met de volgende wijzigingen:
 - Artikel 8 en 9 van de regels aanvullen met de regels voor parkeren zoals in het Parapluplan Parkeren;
 - In de toelichting een paragraaf toevoegen waarin een toelichting wordt gegeven op het aspect trillingen in relatie tot de spoorweg;
 - In de toelichting een paragraaf toevoegen waarin een toelichting wordt gegeven op de beleidsregels met betrekking tot parkeren.
3. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris de burgemeester



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:
Tom van der Liende
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Wijhe, Enkweg 56 en 54a

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 juni 2018;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de Zienswijzennota Wijhe, Enkweg 56 en 54a d.d. 14 juni 2018 vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Wijhe, Enkweg 56 en 54a" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018004020-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van oktober 2017, gewijzigd vast te stellen, met de volgende wijzigingen:
 - Artikel 8 en 9 van de regels aanvullen met de regels voor parkeren zoals in het Parapluplan Parkeren;
 - In de toelichting een paragraaf toevoegen waarin een toelichting wordt gegeven op het aspect trillingen in relatie tot de spoorweg;
 - In de toelichting een paragraaf toevoegen waarin een toelichting wordt gegeven op de beleidsregels met betrekking tot parkeren.
3. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 16 juli 2018.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien