

Nr. : 8585-2018:761473  
Datum : 21 augustus 2018  
Agendanr. : \*  
College d.d. : 28 augustus 2018

Onderwerp : Vaststelling van het uitwerkingsplan 'Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 1'

### **Inleiding**

Op 6 maart 2018 hebben wij het voornemen uitgesproken om een uitwerkingsplan en beeldkwaliteitsplan voor de laatste fase van de woonwijk Noorder Koeslag te Wijhe in twee delen voor te bereiden en in twee delen in procedure te brengen.

### **Beoogd resultaat**

Het mogelijk maken van de bouw van maximaal 72 woningen met bijbehorende voorzieningen in fase 1 van woonwijk Noorder Koeslag in Wijhe. Door het plan (ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpuitwerkingsplan) gewijzigd vast te stellen worden ook de regels van het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" in het uitwerkingsplan meegenomen.

### **Argumenten**

#### **1. Uitwerkingsplicht bestemmingsplan Noorder Koeslag**

In het bestemmingsplan Noorder Koeslag is het plangebied voorzien van de bestemming 'Woondoeleinden uit te werken'. Op basis van de huidige bestemming is het niet direct mogelijk om woningbouw te realiseren. Deze bestemming moet uitgewerkt worden. Het vast te stellen uitwerkingsplan geeft een invulling aan de uitwerkingsplicht. Het plan voldoet aan de in de uitwerkingsplicht genoemde voorwaarden.

#### **2. Woningbouwprogrammering**

Het plan past binnen de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met de beleidsmedewerker Wonen. Tevens voerde bureau Companen een onderzoek uit naar de woningbehoefte voor onder andere de laatste fase van Noorder Koeslag. Hier uit bleek er behoefte te zijn.

#### **3. Bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren"**

Na ter inzage legging van het ontwerp-uitwerkingsplan is gebleken dat de regels van het binnenkort vast te stellen bestemmingsplan "Parapluplan Parkeren" niet zijn verwerkt in dit ontwerp. Door het plan gewijzigd vast te stellen zijn deze regels alsnog overgenomen.

#### **4. Aanvulling op het beeldkwaliteitsplan**

Er is geconcludeerd dat de in de toelichting opgenomen aanvulling op het beeldkwaliteitsplan onvoldoende juridische rechtskracht heeft en dat deze meer beperkend dan nodig is: op aangegeven plaatsen moeten stenen erfafscheidingen worden gebouwd, maar inmiddels dit zouden ook groene hagen kunnen zijn. De enige manier om deze erfafscheidingsregels voldoende juridische rechtskracht te geven is door het beeldkwaliteitsplan op dit punt te wijzigen en door de raad te laten vaststellen. Dat gaat gezien het beperkte belang te ver. Het is het meest zinvol om toekomstige bewoners via de verkoopbrochure aan te wijzen welke mogelijkheden er bestaan voor erfafscheidingen.

### **Draagvlak**

Het ontwerpuitwerkingsplan "Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 1" heeft van 7 juni 2018 tot en met 18 juli 2018 ter inzage gelegen.

Het plan is ter toetsing voorgelegd aan de provincie en ook aan het Waterschap Drents Overijsselse Delta. Beiden kunnen instemmen met het plan.

### **Financiële consequenties**

De inzet van uren en de kosten voor het juridisch advies kunnen gedekt worden uit de grondexploitatie Noorder Koeslag.

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

### **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.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe;

### **besluiten:**

1. het uitwerkingsplan 'Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 1', bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017001031-301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 11 april 2018, gewijzigd vast te stellen;
  - de regels aanvullen met de bouw- en gebruiksregels voor parkeren zoals in het bestemmingsplan Parapluplan Parkeren;
  - in de toelichting een paragraaf toevoegen waarin een toelichting wordt gegeven op de beleidsregels met betrekking tot parkeren;
  - de in de toelichting opgenomen paragraaf 2.4 met daarin de aanvulling op het beeldkwaliteitsplan kan vervallen;
2. De in de toelichting opgenomen aanvulling op het beeldkwaliteitsplan verwerken in de verkoopbrochure.
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal is opgenomen in de grondexploitatie Noorder Koeslag.

Burgemeester en wethouders voornoemd,  
de secretaris,



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

de burgemeester,



A.G.J. (Ton) Strien