

Nr. : 18019-2019  
Datum : 29 april 2019  
Agendanr. :  
College d.d. :  
Onderwerp : Gewijzigde vaststelling uitwerkingsplan "Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 3.2"

---

### **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. Op 28 augustus 2018 hebben wij het uitwerkingsplan Noorder Koeslag fase 1 vastgesteld. Na de vaststelling van dit plan is de laatste fase van dit uitwerkingsgebied opgesteld. Voorliggend plan, Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 3.2, is hier het resultaat van. De laatste fase maakt de realisatie van maximaal 27 woningen met bijbehorende voorzieningen als wegen en groen mogelijk. Het ontwerpuitwerkingsplan heeft van 7 maart 2019 tot 17 april 2019 ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend.

### **Beoogd resultaat**

Het mogelijk maken van de bouw van maximaal 27 woningen met bijbehorende voorzieningen in fase 2 van woonwijk Noorder Koeslag in Wijhe. Door het plan (ten opzichte van het ter inzage gelegde ontwerpuitwerkingsplan) gewijzigd vast te stellen wordt er meer flexibiliteit voor de realisatie van de woningen gecreëerd binnen de planregels van het uitwerkingsplan.

### **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.

#### **3. Meer flexibiliteit in de planregels**

Gedurende de periode dat het ontwerp-uitwerkingsplan ter inzage lag, is gebleken dat de planregels te strikt zijn en weinig ruimte lieten voor flexibiliteit met betrekking tot de realisatie van woningen. Er zijn vragen binnen gekomen omtrent de afstand van woningen tot de weg en de mogelijkheid om af te wijken van de bestemmingsregels op dit punt. In het bestemmingsplan is bepaald dat er moet worden gebouwd in de voorste bouwvlakgrens, wat inhoudt dat woningen op sommige locaties in het plan 5 meter van de weg moeten worden gebouwd. Op dit punt is meer flexibiliteit gewenst. In een overleg met de stedenbouwkundige is besproken wat de mogelijkheden zijn om op dit punt meer flexibel te zijn. Hieruit is naar voren gekomen dat de afstand van woningen tot de weg verkleind kan worden en nog steeds een goede stedenbouwkundige structuur kan worden behouden blijft. Om dit mogelijk te maken zal het uitwerkingsplan gewijzigd vastgesteld moeten worden.

### **Draagvlak**

Het ontwerpuitwerkingsplan "Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 3.2" heeft vanaf 7 maart 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

### **Financiële consequenties**

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

### **Aanpak/uitvoering**

Na het besluit tot het gewijzigd vaststellen van het uitwerkingsplan “Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 3.2” 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.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe;

### **besluiten:**

1. het uitwerkingsplan “Noorder Koeslag, uitwerkingsplan 2018 fase 3.2” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018004022-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 12 april 2018, gewijzigd vast te stellen;
  - Regel onder artikel 7.2.2. vervangen door: De voorgevel van een hoofdgebouw dient minimaal 3 meter en maximaal 5 meter van de voorste perceelgrens te worden gebouwd.
  - In het zuidwestelijk plangebied, grenzend aan de Koestraat, ligt de bouwvlakgrens op 5 meter van de weg. Deze afstand wordt verkleind naar 3 meter.
2. 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