

Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
ontwerp bestemmingsplan Olst, Abersonterrein

Wijhe, versie 25 november 2020
Zaaknummer: 21753-2020

Inhoudsopgave

1. Inleiding..... blz. 3
2. Zienswijzen en beantwoording..... blz. 4
3. Samenvatting wijzigingen – Aanpassingen plan..... blz. 34

1. Inleiding

In deze nota zijn de resultaten opgenomen van de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan Olst, Abersonterrein. Daarnaast zijn in de nota de ambtshalve wijzigingen opgenomen. Deze nota wordt, na vaststelling door het college en de gemeenteraad, aangemerkt als bijlage bij het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 28 mei 2020 tot en met 8 juli 2020, waarbij eenieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen te geven op het ontwerp bestemmingsplan. Dit is bekend gemaakt met een publicatie in de rubriek IJsselberichten in de Huis aan Huis/Reklamix van 27 mei 2020, op de gemeentelijke website en via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Paragraaf 2 bevat een overzicht van de ingediende zienswijzen per indiener en per onderdeel waarop de zienswijze betrekking heeft, met daarna de reactie hierop van burgemeester en wethouders.

Er zijn in totaal zes zienswijzen ingediend. De zienswijze van reclamant 3 is door 11 personen ondertekend, wonende op 8 unieke adressen. De zienswijzen van reclamant 4 en 5 zijn hetzelfde. In totaal zijn de zes zienswijzen afkomstig van 13 unieke adressen.

Paragraaf 3 bevat het overzicht van de wijzigingen die worden aangebracht aan het ontwerp bestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen. Tevens zijn hier de ambtshalve wijzigingen te vinden.

2. Zienswijzen en beantwoording

Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn in totaal 6 zienswijzen ingediend, zie onderstaand overzicht:

Reclamant	Verstuurd op	Ontvangen op	Wel/niet Ontvankelijk
1	6 juli 2020	6 juli 2020	Wel
2	7 juli 2020	7 juli 2020	Wel
3	6 juli 2020	7 juli 2020	Wel
4	7 juli 2020	8 juli 2020	Wel
5	6 juli 2020	8 juli 2020	Wel
6	8 juli 2020	8 juli 2020	Wel

In de tabel op de volgende pagina worden de zienswijzen behandeld, waarbij:

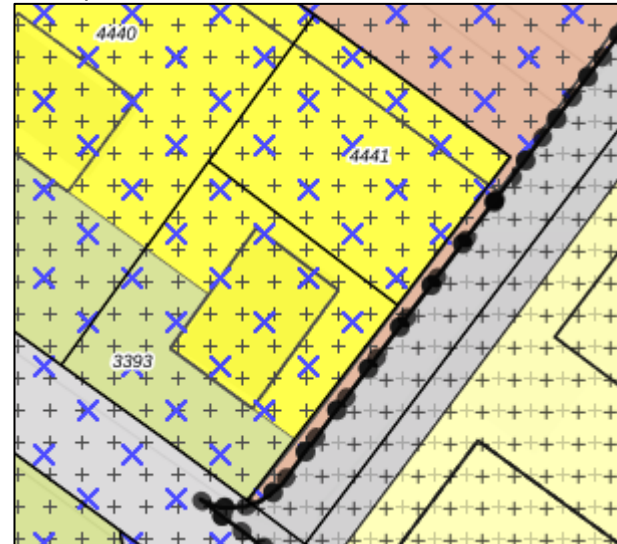
- In de eerste kolom de reclamant.
- In de tweede kolom een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen.
- In de derde kolom per zienswijze de beantwoording van het college van burgemeester en wethouders.
- In de vierde kolom is aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Als er een ambtshalve aanpassing/correctie heeft plaatsgevonden wordt in de kolom desondanks 'niet' opgenomen, omdat het geen aanpassing n.a.v. een ingediende zienswijze betreft.

Reactie op zienswijzen

Reclamant	Zienswijze	Gemeentelijk standpunt	Aanpassing plan?
1			
a	De bouw van woningen op het Abersonterrein en de ontwikkeling kinderinstituut nabij Averbbergen zorgt voor meer verkeersbewegingen.	De gemeente onderschrijft dit. Het toevoegen van maximaal 66 woningen leidt tot circa 600 extra verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag (CROW-kencijfers, publicatie 381). Dit betreft een worst-case scenario. De verwachting is dat van deze 600 extra verkeersbewegingen circa 75% in westelijke richting en 25% in oostelijke richting ontsluit. Op basis van het Verdiepend verkeersonderzoek uit 2017 Olst d.d. juni 2017 blijkt dat de Koekoeksweg en de Jan Hooglandstraat (ter hoogte van het plangebied) de relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen relatief eenvoudig kunnen verwerken. Deze toekomstige verkeersbewegingen zijn dus reeds betrokken in de afwegingen rondom de Verkeersvisie Olst.	Niet
b	Er dient rekening gehouden te worden met verdubbeling van het spoor tussen Olst en Deventer. Hierdoor zullen de slagbomen over het spoor vaker dicht zijn. Op dit moment is dat elk uur al ca. 15 min. Omwonenden worden door het stilstaande verkeer, dat wacht voor de slagbomen, blootgesteld aan schadelijke stoffen, waaronder fijnstof/stikstofoxiden.	Vorig jaar heeft het Rijk de gemeenten geïnformeerd over de spooragenda 2040, daarnaast is een Deltaplan Mobiliteit verschenen. Beide plannen schrijven over de IJssellijn (verdubbeling Deventer – Olst). Enkele jaren geleden is er uitvoerig onderzoek gedaan (door gemeenten en provincie) naar het intensiveren van het gebruik van de lijn, waaruit naar voren kwam dat er voorlopig, tot 2040, niets zou gebeuren. In het coalitieakkoord van de provincie Overijssel is er geen gewijzigd beleid opgenomen ten aanzien van de IJssellijn.	
c	Voor de leefbaarheid en verkeersveiligheid zou de Jan Hooglandstraat fietsstraat moeten worden. Daarnaast zou de Zuidelijke afslag (Kneu en Vink) doorgetrokken moeten worden. Daarbij zou een tunnel gerealiseerd moeten worden voor zowel gemotoriseerd als fietsverkeer. Deze optie zou kunnen worden gefinancierd met de beschikbare financiële middelen die	In het rapport “Verkeerssituatie Olst, verdiepend en verbreed onderzoek” van 28 juni 2017 is op basis van uitgebreid verkeersonderzoek (tellingen en metingen) geconcludeerd dat de “scheiden en Spreiden”-variant de beste oplossing is. Uit het onderzoek blijkt dat 28% van het vrachtverkeer doorgaand verkeer is. 72% van het vrachtverkeer vertrekt uit Olst of heeft een eindbestemming in Olst. Op basis hiervan	Niet

	<p>nu zijn gereserveerd voor de twee fietstunnels. De gemeente wordt gevraagd aan deze alternatieve plannen gehoor te geven.</p>	<p>zal een rondweg slechts een marginale oplossing bieden voor het verkeer. Uit het onderzoek blijkt ook dat het aantal vrachtauto's geen 300 tot 400 per etmaal is, maar 190. Het rapport concludeert:</p> <p>Randwegen (variant 3 en 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meest positieve effecten (noord iets meer dan zuid); - Omgevingseffecten negatief, gebruik nieuwe weg laag en hoge kosten. <p>Bedrijven verplaatsen (variant 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Positieve effecten beperkt tot minder vrachtverkeer; - Hoge kosten. <p>Jan Hooglandstraat verbeteren (variant 2a)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzachting van knelpunten in Olst; - Kosten het laagst van alle varianten (ook met fietstunnel). <p>In combinatie met fietstunnel (variant 2b)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veel positieve effecten: verbetering van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Olst; - Bovendien kosten lager dan varianten 1, 3 en 4 <p>Op basis van deze conclusie heeft de raad variant 2 (a en b) uit dit onderzoek opgenomen in de structuurvisie Olst-Wijhe.</p> <p>Het rapport "Uitwerking Verkeersonderzoek, scheiden en spreiden" van 6 juli 2018 geeft onder andere de volgende conclusies. Scheiden & spreiden van langzaam verkeersstromen kan bijdragen aan de verbetering van de leefkwaliteit en verkeersveiligheid in Olst en Boskamp.</p> <p>De aanname die wordt gedaan dat er financiële middelen zijn gereserveerd voor de realisatie van de fietstunnels is onjuist.</p>	
2			
a	<p>Met de herziening van het bestemmingsplan wordt een deel van het perceel van reclamant 2 anders bestemd, van Tuin naar Verkeer – Verblijf. Dit klopt niet. Hiertegen tekent reclamant bezwaar aan.</p>	<p>Dit is niet het geval. Langs het perceel van reclamant 2 loopt op grond van het huidige bestemmingsplan 'Olst' nog een strook (het trottoir) met de bestemming 'Maatschappelijk'. Ambtshalve zal het plangebied behorende bij het ontwerp</p>	Niet

bestemmingsplan 'Olst, Abersonterrein' worden uitgebreid, zodat dit trottoir ook binnen het plangebied van voornoemd ontwerp bestemmingsplan komt te liggen en daarmee de bestemming 'Verkeer – Verblijf' krijgt. Met deze ambtshalve wijziging zullen de bestaande kadastrale grenzen worden gerespecteerd. Hieronder is een verbeelding te zien van de huidige plangrenzen/kadastrale percelen en een luchtfoto waarop het trottoir te zien is:



			
b	Doordat de bestemming van de toegangsweg van Averbergen wijzigt van Maatschappelijk naar Verkeer – Verblijf, en dus een openbare weg, gaan wij ervan uit dat de gemeente hiermee rekening houdt bij de inrichting van deze weg.	De toegangsweg tot Averbergen is onderdeel van het inrichtingsplan openbaar gebied van onderhavige ontwikkeling. De toegangsweg tot Averbergen zal worden ingericht als een woonstraat met een breedte van vijf meter.	Niet
c	Naar aanleiding van de door SallandWonen/Nikkels verzonden brief d.d. 12 feb. 2018 aan reclamant 2, waarin wordt uitgenodigd om vooraf kenbaar te maken wat zij belangrijk vindt bij de herontwikkeling van het Abersonterrein, heeft reclamant op 22 februari een uitgebreid antwoord op de brief van 18 februari verstuurd. Hier is, behalve een ontvangstbevestiging geen vervolg opgekomen. Onderstaande is een citaat uit de brief:	De gemeente neemt dit ter kennis aan.	Niet

	<p><i>Wij zijn de bewoners van Jan Hooglandstraat 23 en de eigenaren van Jan Hooglandstraat 25, de kavel tussen nummer 23 en het uitvaartcentrum. Het zal u meteen opvallen dat de nummering onlogisch is. We hebben ons laten vertellen dat Averbbergen vroeger ook Jan Hooglandstraat was. De nummering is blijkbaar nooit aangepast. Het leidt in ieder geval tot verwarring. Bezoekers kunnen ons huis slecht vinden en er wordt regelmatig bij ons aangebeld in de veronderstelling dat dit Averbbergen 1 is. Dit zou bij de herindeling van het stratenplan meegenomen kunnen worden.</i></p> <p>Reclamant 2 wil bovenstaand citaat graag genoteerd zien in de verdere verslaglegging behorende bij het bestemmingsplan.</p>		
d	<p>Reclamant 2 vraagt zich af in hoeverre er in de plannen rondom de herontwikkeling van het Abersonterrein rekening is gehouden met de parkeerdruk van de B&B die zich op het perceel Jan Hooglandstraat 23 bevindt. Daarnaast vragen zij zich af hoe het parkeren voor het Uitvaartcentrum en de bewoners van Jan Hooglandstraat 45 t/m 65 is geregeld.</p>	<p>Bij de gebiedsontwikkeling Aberson en het bijbehorende ontwerp bestemmingsplan 'Olst, Abersonterrein' is rekening gehouden met de realisatie van 66 woningen. Conform de 'Beleidsregels voor parkeren Gemeente Olst-Wijhe', vastgesteld d.d. 12 maart 2015 geldt voor vrijstaande woningen een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning, voor twee-onder-een-kapwoningen geldt een norm van 1,8 parkeerplaats per woning en voor rijwoningen geldt een norm van 1,6 parkeerplaats per woning. In het plangebied zullen, op basis van het stedenbouwkundigplan, 9 vrijstaande woningen, 16 twee-onder-een-kapwoningen en 41 rijwoningen worden gerealiseerd. Dit leidt tot een totaal van 112,4 parkeerplaatsen. In het gehele plangebied zullen 114 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hiermee zijn is het aspect parkeren voor de toekomstige woningen verzekerd.</p> <p>Op grond van het huidige parkeerbeleid dienen dat de bestaande woningen en bijbehorende functies als B&B's reeds parkeren op eigen terrein regelen. Hoewel reclamant</p>	Niet

		<p>en overige bewoners wellicht gebruik maakten van de mogelijkheid tot parkeren op het terrein van de voormalige Abersonfabriek is dit terrein nooit aangewezen als parkeerterrein. Er kunnen dan ook geen rechten worden ontleend aan het feit dat er (in het verleden) geparkeerd kon worden op het terrein.</p> <p>Bij de aula c.q. het uitvaartcentrum op Averbergen zijn 10 parkeerplaatsen gerealiseerd. De aula c.q. het uitvaartcentrum en de parkeerplaatsen liggen op gronden die in eigendom zijn van SallandWonen. De aula ligt buiten het plangebied. Het maakt inhoudelijk en juridisch geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.</p> <p>De gemeente is daarnaast nog in overleg met een deel van de bewoners van de Jan Hooglandstraat omtrent parkeren. Dit overleg vindt plaats buiten deze ontwikkeling om. Het maakt inhoudelijk en juridisch geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.</p>	
e	<p>Aansluitend bij punt b het volgende licht reclamant het volgende toe in de brief d.d. 22 februari 2018;</p> <p><i>Wat ons verder zorgen baart is de onoverzichtelijke situatie op het kruispunt naast ons huis. De tegenoverliggende Industrieweg ligt schuin en excentrisch t.o.v. dit kruispunt. Ook is het erg smal. De bocht van het trottoir is voor een deel op ons terrein aangelegd. De trottoirbanden zijn om diezelfde reden verzonken met als gevolg dat een deel van de stoep langs ons huis schuin ligt. De inwoners van Averbergen met rollators e.d. lopen dan ook meestal op de straat.</i></p> <p>Reclamant 2 kan deze opmerkingen niet terugvinden in de plannen. Reclamant vraagt zich af waarom de gemeente geen structurele wijzigingen voorstelt en ziet</p>	<p>De gemeente maakt met de initiatiefnemer onder meer afspraken (anterieure overeenkomst) over de inrichting van het openbaar gebied. De initiatiefnemer stelt hiervoor een inrichtingsplan openbare ruimte op. Dit wordt getoetst aan het gemeentelijke programma van eisen openbare ruimte. In het inrichtingsplan openbaar gebied voor de Aberson-ontwikkeling is rekening gehouden met het toekomstige gebruik van de toegangsweg van Averbergen.</p> <p>De huidige breedte van de toegangsweg tot Averbergen is voldoende voor de afwikkeling van het verkeer komend en gaand naar het Abersonterrein. Het voldoet aan de eisen die worden gesteld aan een woonstraat. Indien het scholencluster ten noorden van Averbergen wordt ontwikkeld, dan is het wenselijk dat het noordelijk deel van de weg Averbergen wordt verbreed om een veilige</p>	Niet

	<p>dit graag door de gemeente beargumenteerd worden. Daarnaast is per brief ook reeds aangegeven dat de 'bocht van het trottoir' [...] voor een deel over het terrein van reclamant 2 [is] aangelegd.</p> <p>Verder vraagt reclamant zich af waarom wij de aanbevelingen uit het rapport van Goudappel Coffeng 'Verkeerseffecten Clustering Scholen Olst en Wijhe' d.d. 18 april 2019 naast ons neerleggen, terwijl de opstellers van het rapport stellig aangeven dat de verbreding van de toegangsweg Averbergen een noodzakelijk ingreep is.</p>	<p>verkeersafwikkeling te verkrijgen. De aanbeveling uit het aangehaalde rapport van Goudappel Coffeng heeft betrekking op dit deel van de weg.</p> <p>Met de herinrichting van de Jan Hooglandstraat zal de verkeersveiligheid van de Jan Hooglandstraat toenemen. Een aantal concrete maatregelen zijn de afwaardering van de weg. De snelheid zal worden verlaagd van 50 km per uur naar 30 km per uur. Daarnaast wordt de voorrangsituatie van de Jan Hooglandstraat worden opgeheven, zodat de kruising Jan Hooglandstraat/Industrieweg een gelijkwaardige kruising wordt. Daarnaast zal er bij de herinrichting worden gelet op het beter opvallend maken van gevaarlijke punten.</p>	
f	<p>Reclamant vraagt de gemeente of het niet verstandig is om de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan Olst, Abersonterrein op te schorten, aangezien er veel raakvlakken zijn met de hierboven genoemde ontwikkelingen in Olst c.q. de omgeving van het plangebied. Zou de gemeente niet moeten wachten totdat deze ontwikkelingen definitief zijn?</p>	<p>De herontwikkeling van het voormalige Abersonterrein is een ontwikkeling die reeds jaren loopt en is als zodanig ook opgenomen in de vastgestelde Structuurvisie Olst-Wijhe van december 2017. Bovendien vindt er inhoudelijke afstemming plaats tussen de verschillende lopende projecten in Olst. Hiermee worden de verschillende projecten op elkaar afgestemd en zoveel mogelijk in samenhang beoordeeld. Hierover zijn overigens meerder nieuwsbrieven ('Olst volop in ontwikkeling' verschenen).</p>	Niet
g	<p>Reclamant wijst de gemeente op de wijze waarop wij in het verleden om zijn gegaan met hun privacy m.b.t. een ingediende zienswijze. Zij verzoeken ons met klem prudenter om te gaan met hun privacy en de andere bewoners, waarbij tevens wordt gewezen op Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG).</p>	<p>De gemeente neemt dit ter kennis aan. De zienswijzen worden met maximale zorgvuldigheid behandeld.</p>	
3			
	<p>Reclamant 3 voelt zich genoodzaakt bezwaar aan te tekenen tegen het ontwerp bestemmingsplan Olst, Abersonterrein. Dit in verband met het feit dat er enkel rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van de toekomstige woningen op het voormalige Abersonterrein en niet met de parkeerbehoefte van de huidige</p>	<p>In basis geldt dat de bestaande woningen en bijbehorende functies als B&B's parkeren op eigen terrein regelen. Hoewel reclamant en overige bewoners wellicht gebruik maakten van de mogelijkheid tot parkeren op het terrein van de voormalige Abersonfabriek is dit terrein nooit aangewezen als parkeerterrein. Er kunnen dan ook geen rechten worden</p>	Niet

	<p>bewoners van de Jan Hooglandstraat. Daarnaast is er geen rekening gehouden met de parkeerbehoefte van de B&B op Jan Hooglandstraat 23, de bezoekers van de Herbergier op Jan Hooglandstraat 36 en met de parkeerbehoefte van de bezoekers van de aula op Averbergen 5.</p> <p>Op 9 juli 2020 zal een gesprek plaatsvinden tussen reclamant 3 en gemeente om over dit overwerp te spreken. Mocht uit dit gesprek een bevredigende oplossing m.b.t. het parkeren en de parkeersituatie komen, dan zal de zienswijze worden ingetrokken.</p>	<p>ontleend aan het feit dat er (in het verleden) geparkeerd kon worden op het terrein.</p> <p>Bij de aula c.q. het uitvaartcentrum op Averbergen zijn een aantal parkeerplaatsen gerealiseerd. De aula c.q. het uitvaartcentrum en de parkeerplaatsen liggen op gronden die in eigendom zijn van SallandWonen. De aula ligt buiten het plangebied. Het maakt inhoudelijk en juridisch geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.</p> <p>De gemeente is nog in overleg met de bewoners van de Jan Hooglandstraat omtrent het parkeren. De gemeente heeft ervoor gekozen dit overleg plaats te laten vinden buiten de herontwikkeling van het voormalige Abersonterrein om. Het maakt geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure. De gemeente tracht in samenspraak met de bewoners van de Jan Hooglandstraat het parkeren voor de bewoners van de Jan Hooglandstraat te organiseren en regelen.</p>	
4 en 5			
a	<p>Reclamanten 4 en 5 vinden dat de huidige naam van het (ontwerp) bestemmingsplan 'Olst, Abersonterrein' de lading van het bestemmingsplan niet dekt. Slechts circa een derde deel van het plangebied betreft het terrein van de voormalige Abersonfabriek. Het gaat daarbij om de percelen kadastrale bekend gemeente Olst, sectie F, nummers 3394 en 3835. Het andere, grootste deel van het plangebied is weiland met de bestemming 'Agrarisch' (perceel kadastraal bekend gemeente Olst, sectie F, nummer 3836). Daarbij tekenen zij aan dat perceel F3835 de bestemming 'Agrarisch' heeft en het gebruik daarvan als fabrieksterrein dus strijdig is (geweest) met het vigerende bestemmingsplan.</p>	<p>De naam van het (ontwerp) bestemmingsplan 'Olst, Abersonterrein' is gekozen, omdat het project waarvan het bestemmingsplan een onderdeel is 'gebiedsontwikkeling Aberson/Olst-Oost' heet. Er is gekozen voor een beknopte omschrijving van de bestemmingsplannaam.</p> <p>Aan de naamgeving zijn geen juridische gevolgen verbonden. De regels en verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn wel juridisch bindend. Op de verbeelding is duidelijk het gebied afgebakend waarop de ontwikkeling van toepassing is.</p>	Niet
b	<p>Reclamanten 4 en 5 geven aan dat de woningbehoefte om over te gaan tot (her)ontwikkeling van het</p>	<p>Het realiseren van woningen in het buitengebied op basis van provinciaal KGO-beleid valt niet onder de</p>	

	<p>plangebied zowel kwantitatief als kwalitatief niet is aangetoond.</p> <p>Reclamanten geven aan dat in zowel de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan als in bijlage 1 'Laddertoets' veel gegoocheld wordt met woorden en cijfers. Daarbij geven zij aan dat er in de praktijk zijn/worden er veel meer woningen gebouwd dan in de opgevoerde staatjes vermeld. Bijna wekelijks is er in de 'IJsselberichten' te lezen dat de gemeente medewerking verleend aan het bouwen van extra woningen in het buitengebied (KGO) en/of toevoeging van woningen door woningsplitsing en/of transformatie van panden met een andere bestemming (bijvoorbeeld winkels of kantoren). Met het tempo waarin dit gebeurt, zal het maximale toegestane (woningbouwafspraken West-Overijssel) aantal te bouwen woningen al (bijna) tot stand komen. Dit naast de op dit moment al bestaande harde plancapaciteit. Daarnaast vinden reclamanten het merkwaardig dat gerealiseerde woningen niet afgetrokken worden van het aantal nog toegestane te realiseren woningen. Hierdoor blijft de vraag op papier gelijk ongeacht hoeveel woningen er al zijn gerealiseerd.</p> <p>De zienswijze ziet verder toe op het feit dat reclamanten menen dat de vraag naar woningbouw niet wordt veroorzaakt door een groei van de (plaatselijke) bevolking, maar vooral omdat mensen langer zelfstandig blijven wonen. Dat geldt zowel voor jongeren als voor ouderen. Er zal dus vooral voor deze twee doelgroepen moeten worden gebouwd. Zij vragen om kleinere woningen/appartementen, omdat er vooral een gebrek aan woningen in het goedkope segment en sociale huurwoningen is, passend bij deze doelgroepen. Het plan voorziet (hoofdzakelijk) niet in deze behoefte. Er</p>	<p>woningbouwafspraken die zijn gemaakt voor de regio West-Overijssel.</p> <p>In de Structuurvisie Olst-Wijhe, van december 2017 is de ontwikkeling van het Aberson terrein opgenomen. Hier wordt aangegeven dat het Abersonterrein in Olst wordt omgevormd naar woningbouw, passend bij de uitgangspunten in de Woonvisie.</p> <p>In de toets 'ladder voor duurzame verstedelijking' (bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan) is voor wat betreft het voorgestelde bouwprogramma de woningbouwbehoefte onderbouwd en sluit deze aan op de betreffende doelgroepen. De gemeente baseert zich conform de afspraken met de provincie en andere regio gemeenten op een periode van 10 jaar. Voor de periode 2020-2030 mag de gemeente op basis van het RWP West Overijssel in totaal tussen de 420 en 515 woningen realiseren. Hierbij is rekening gehouden met een zogenaamde bandbreedte. Gebruik van die bandbreedte is onder voorwaarden mogelijk. Daarbij wordt onder andere naar de kwalitatieve programmering gekeken. Tot nu toe is echter door onze gemeente van die bandbreedte geen gebruik gemaakt, omdat dit niet nodig was (voldoende ruimte binnen de genoemde afspraken)..</p> <p>Per 1-1-2020 bedroeg de harde plancapaciteit 233 woningen, terwijl er op dat moment naast de ontwikkeling van het Abersonterrein nog een zachte plancapaciteit van 105 woningen aanwezig was. De totale plancapaciteit (hard en zacht) bedraagt dus per 1-1-2020: 233 plus 105 plus 65. Dat is een totaal van 403 woningen, waaruit blijkt dat deze plancapaciteit ruimschoots binnen de afspraken met de provincie vallen in het kader van het RWP West Overijssel.</p>	
--	--	--	--

	<p>wordt dus vooral opnieuw voor doelgroepen gebouwd, waarvoor er in de gemeente en in Olst al voldoende woningen zijn. Bovenstaande wordt bevestigd in de rapportage 'Richting aan woningbouw - Afwegingskader voor adaptieve woonprogrammering Olst-Wijhe' van 15 december 2017 opgesteld door de Stec Groep in opdracht van de gemeente.</p> <p>Reclamanten zijn van mening dat de gemeente en woningcorporatie SallandWonen kunnen zich beter inzetten om de bestaande woningvoorraad te transformeren en tegelijk te verduurzamen in plaats van de gemakkelijke weg te kiezen door te bouwen in het landschap/buitengebied.</p>	<p>Wat betreft de KGO plannen kan nog worden opgemerkt dat deze plannen volledig afhankelijk zijn van het particulier initiatief en dus niet planmatig worden aangestuurd door de gemeente. Het aantal woningen dat in dat segment wordt gerealiseerd is daarom moeilijk te plannen. Bovendien gaat het qua kwalitatieve aspecten om een heel ander segment, meestal vrijstaand en in de duurdere prijsklasse.</p> <p>Het gaat bij de locatie Abersonterrein om woningbouw in een dorps woonmilieu. De gemeente Olst-Wijhe heeft beleid opgesteld om ervoor te zorgen dat woningen die worden gebouwd, op een goede manier verdeeld worden over de verschillende kernen en gebiedstypen in de gemeente. De gemeente onderscheidt hierbij centrum wonen, dorps wonen en landelijk wonen. Bij het dorps woonmilieu wordt op basis van ons Afwegingskader gekozen voor woningbouw die past bij een brede doelgroep. Daartoe behoren ook de jongeren en ouderen. Zo bouwt SallandWonen daar multifunctionele woningen die voor meerdere doelgroepen bereikbaar zijn. Het plan voorziet in voldoende diversiteit om de verschillende doelgroepen te bedienen. Daarbij is de praktijk dat veel mensen een bepaalde ruimtebehoefte hebben en niet voor een hele compacte woning kiezen. Binnen de categorie centrumwonen (Afwegingskader) zet de gemeente nadrukkelijker in op compacter wonen, zoals appartementen. Door de voortvarende woningbouw in onder andere Zonnekamp Oost is de plancapaciteit voor 'dorps wonen' hard gedaald in de afgelopen periode.</p> <p>Wat betreft transformatie en verduurzaming kan worden opgemerkt dat SallandWonen de afgelopen jaren veel van haar woningbezit heeft verduurzaamd (o.a. in Olst centrum en Boskamp). Voor een goede portefeuille en voor voldoende aanbod is nieuwbouw aanvullend ook nodig. De laatste jaren is er sprake van een grotere vraag naar huurwoningen, terwijl</p>	
--	--	--	--

		<p>het aantal mutaties dalende is. Daardoor neemt de druk op de sociale woningmarkt toe. Ook in de vrije sectormarkt is sprake van een stijgende woningdruk. Dat is te zien aan de prijsstijgingen in de afgelopen jaren en aan de snelheid waarmee woningen verkocht worden. Ook blijkt de groeiende vraag terug te zien in de laatste Primos prognose 2020. In die prognose wordt uitgegaan van een groei met circa 600 woningen in de komende 10 jaar.</p>	
c	<p>Reclamanten zijn van mening dat het plan zorgt voor onnodige opoffering van een stuk buitengebied/landschap aan de bestaande dorpsrand. Het plan zorgt niet voor een kwaliteitsimpuls van de dorpsrand, maar juist voor een verslechtering.</p> <p>Reclamanten wijzen de gemeente op een rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) waarin het PBL concludeert dat voor dit deel van het land voldoende bouwmogelijkheden zijn in de bestaande stad. Daarom zou het landschap/buitengebied moeten worden ontzien.</p> <p>Vanwege de nabijheid van de spoorlijn en de bestaande weginfrastuctuur is het plangebied slecht bereikbaar. Hierdoor komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Olst, in het bijzonder de Jan Hooglandstraat, verder in het geding. Onder punt d. zal hierover meer volgen.</p> <p>De huidige dorpsrand is ter hoogte van het plangebied is zeer fraai vanwege de aanwezigheid van woonzorgcentrum Averbergen en de aanwezige (voormalige) agrarische erven en boomgaard aan de Kleistraat. Het toevoegen van bebouwing in dit gebied zal de dorpsrand niet verfraaien.</p>	<p>Het gebied dat ontwikkelt zal worden valt binnen de verkeerskundige bebouwde kom van Olst. Daarnaast is het plangebied in de huidige situatie onderdeel van het bestemmingsplan Olst, hiermee wordt duidelijk dat het geen buitengebied is, immers als de planlocatie buitengebied was zou in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe liggen.</p> <p>Het Besluit ruimtelijke ordening geeft de volgende definitie van 'bestaand stedelijk gebied'; <i>Het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.</i> Geconcludeerd wordt dat een gedeelte van het plangebied kan worden bestempeld als bestaand stedelijk gebied. Het gedeelte dat op grond van het huidige bestemmingsplan Olst de agrarische bestemming heeft, wordt aangeduid als bestaand stedelijk gebied.</p> <p>De publicatie van het PBL zegt enkel iets over de volledige COROP-regio Zuidwest-Overijssel, waar Olst-Wijhe onderdeel van is. Het zegt niets specifiek over de gemeente Olst-Wijhe.</p>	Niet

		<p>Bij het opstellen van bestemmingsplan is gekeken naar de toekomstige mogelijke woningbouwlocaties binnen de gemeente Olst-Wijhe waar inbreiding mogelijk zou zijn. Hierbij valt onder andere te denken aan toekomstig vrijkomende schoollocaties. Deze locaties bieden echter onvoldoende mogelijkheden voor de aantallen woningen waar de herontwikkeling van het Abersonterrein in voorziet. Daarnaast zijn nog ruimtelijke procedures noodzakelijk om de bouw van een scholencluster in Olst mogelijk te maken op basis waarvan 'oude' schoollocaties kunnen vrijvallen. Om die reden is ervoor gekozen hier bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied te situeren. Bovendien is de herontwikkeling van de planlocatie in lijn met het ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleid van de gemeente Olst-Wijhe, omdat deze ontwikkeling verankerd is in de Structuurvisie en de prestatieafspraken in het RWP West-Overijssel 2019.</p> <p>Het openbaar gebied zal op doelmatige wijze worden ingericht. Hierbij zal onder andere de toegangsweg tot Averbergen worden aangepakt. Verder blijkt op basis van 'Verkeerssituatie Olst, verdiepend en verbreed onderzoek' dat de aanpak van 'Scheiden en Spreiden' de beste oplossing omtrent de verkeersveiligheid en leefbaarheid is voor Olst.</p> <p>De ontwikkeling van de planlocatie en dan met name de bebouwing aan de rand van de planlocatie, dat is gericht op het buitengebied, kan zorgen voor een geleidelijke overgang tussen bebouwing van Averbergen en de voormalige, kleinschalige, boerenerven aan de Kleistraat. Het woonzorgcentrum Averbergen is intensief bebouwd met gestapelde woningen, met een stedelijke uitstraling. De planlocatie ter hoogte van de toekomstige woningen aan de dorpsrand is ruim opgezet en er worden enkel vrijstaande woningen gebouwd. Dit zal het geheel een dorpse uitstraling</p>	
--	--	--	--

		<p>geven. Vervolgens loopt dit af in de (voormalige) agrarische erven aan de Kleistraat. In de huidige situatie zijn er enkele solitaire bomen aanwezig. Bij de herontwikkeling van de planlocatie zal het bestaande groen worden behouden en binnen de planlocatie zelfs worden versterkt. Verder wordt centraal in het gebied een groene radiaal aangebracht voor onder meer waterberging (klimaatadaptatie). Langs deze groene radiaal wordt eveneens een fietsverbinding aangelegd richting de sportvoorzieningen.</p> <p>Dit alles is in lijn met eerdergenoemde structuurvisie omdat met het voorgestelde initiatief een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan de dorpsrand Olst-Oost.</p>	
d	<p>De ontwikkeling heeft een negatief effectief op de verkeersveiligheid en leefbaarheid van met name de Jan Hooglandstraat. Goudappel Coffeng heeft rapporten opgesteld waaruit blijkt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De wegen te smal zijn; - Er daarnaast te veel verkeer is; - Er menging van verschillende soorten verkeer is (vooral vracht- en fietsverkeer); - Er (te) krappe bochten zijn (risico op dode hoekongevallen); - Het gevaarlijk is om over te steken; - De spoorwegovergang in de Jan Hooglandstraat een verkeersgevaarlijk punt is. <p>De plannen van de gemeente, onder het motto van 'scheiden en spreiden', zijn geen oplossing voor die hierboven genoemde problemen. Sterker nog, met de toevoeging van maximaal 66 woningen, nemen de problemen alleen maar toe. Bovendien zal bij realisatie van het scholencluster de verkeersveiligheid en leefbaarheid verder onder druk komen te staan. Voor verdere inhoudelijke punten verwijzen wij naar de bijlage 'zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Olst, Fietstunnel Ter Stegestraat'.</p>	<p>In het rapport "Verkeerssituatie Olst, verdiepend en verbreed onderzoek" van 28 juni 2017 is op basis van uitgebreid verkeersonderzoek (tellingen en metingen) geconcludeerd dat de "Scheiden en Spreiden" variant de beste oplossing is. Uit het onderzoek blijkt dat 28% van het vrachtverkeer doorgaand verkeer is. 72% van het vrachtverkeer vertrekt uit Olst of heeft een eindbestemming in Olst. Uit het onderzoek blijkt ook dat het aantal vrachtauto's geen 300 tot 400 per etmaal is, maar 190. Het rapport concludeert:</p> <p>Randwegen (varianten 3 en 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meest positieve effecten (noord iets meer dan zuid); - Omgevingseffecten negatief, gebruik nieuwe weg laag en hoge kosten. <p>Bedrijven verplaatsen (variant 1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Positieve effecten beperkt tot minder vrachtverkeer; - Hoge kosten. <p>Jan Hooglandstraat verbeteren (variant 2a)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzachting van knelpunten in Olst; - Kosten het laagst van alle varianten (ook met fietstunnel). <p>In combinatie met fietstunnel (variant 2b)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veel positieve effecten: verbetering van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Olst; 	Niet

		<p>- Bovendien kosten lager dan varianten 1, 3 en 4</p> <p>Het rapport “Uitwerking Verkeersonderzoek, scheiden en spreiden” van 6 juli 2018 geeft onder andere de volgende conclusies. Scheiden & spreiden van langzaam verkeersstromen kan bijdragen aan de verbetering van de leef kwaliteit en verkeersveiligheid in Olst en Boskamp.</p> <p>Het toevoegen van maximaal 66 woningen leidt tot circa 600 extra verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag (CROW-kencijfers, publicatie 381). Dit betreft een worst-case scenario. De verwachting is dat van deze 600 extra verkeersbewegingen circa 75% in westelijke richting en 25% in oostelijke richting ontsluit. Op basis van het Verdiepend verkeersonderzoek Olst uit 2017 blijkt dat de Koekoeksweg en de Jan Hooglandstraat (ter hoogte van het plangebied) de relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen relatief eenvoudig kunnen verwerken.</p> <p>De gemeenteraad heeft op 30 juni besloten om de scholen van Den Nul, Boskamp en Olst te verplaatsen naar één locatie ten noorden van zorgcentrum Het Averbergen in Olst. De prognose is dat het om ongeveer 600 leerlingen gaat. De scholen zorgen voor een toename van het autogebruik. Het verplaatsen van de school zorgt voor meer gemotoriseerd verkeer op met name de Jan Hooglandstraat (van 5.900 naar 6.600).</p> <p>De plek van het onderwijscluster bij Averbergen zal er ook voor zorgen dat leerlingen op de fiets de “oude” route naar de huidige scholen zullen volgen en daarna door de tunnel naar het onderwijscluster en niet via de Jan Hooglandstraat zullen rijden. Leerlingen vanuit Boskamp fietsen de route via sportpark Overwetering, Aberson en Averbergen. Ook deze fietsers komen niet meer over de Jan Hooglandstraat.</p>	
--	--	--	--

		<p>Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van een scholencluster ten noorden van Averbergen geen onderdeel is van het voorliggende bestemmingsplan.</p> <p>Voor verdere inhoudelijke reacties op de punten die zijn vervat in de ingediende zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan 'Olst, Fietstunnel Ter Stegestraat' verwijzen we reclamant naar de nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan 'Olst, Fietstunnel Ter Stegestraat' die als bijlage bij deze nota is gevoegd. (Zaaknr. 19816-2020: https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/257661)</p>	
e	In 2017 is de Structuurvisie Olst-Wijhe vastgesteld, daarin staat vermeld dat inbreiding de voorkeur boven uitbreiding geniet. In dezelfde structuurvisie staat benoemd dat het Abersonterrein wordt omgevormd naar woningbouw, niet de weilanden met de agrarische bestemming.	Zie beantwoording punt c voor wat betreft de keuze voor uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied.	Niet
f	<p>De aannames die zijn gedaan voor de aanlegfase in de stikstofberekening zijn verkeerd. De genoemde werkzaamheden, de inzet van materieel en de omvang van het bouwverkeer tijdens de aanlegfase zijn volstrekt onrealistisch om het woningbouwproject te kunnen realiseren. Vermeld staat 6 tot 4 verkeersbewegingen gemiddeld per dag gedurende 50 weken. Dit is onmogelijk, tenzij sloopafval, materiaal en personeel zelf vliegend (zonder stikstofuitstoot) het plangebied kan verlaten/bereiken. Voor de berekening van de stikstofdepositie zijn onvolledige en onjuiste invoerparameters gehanteerd, waardoor de berekening te gunstige resultaten geeft.</p> <p>Verder bestaat de indruk dat enkel het (voormalige) fabrieksterrein is onderzocht op flora en fauna. Het noordoostelijke deel lijkt niet in de onderzoeken te zijn</p>	Vermoedelijk heeft de reclamant het aantal verkeersbewegingen (6 tot 4 verkeersbewegingen) onjuist geïnterpreteerd. In de aanlegfase is namelijk gerekend met 6 verkeersbewegingen ten behoeve van busjes en 4 verkeersbewegingen voor vrachtverkeer (en dus niet 4 tot 6). Dit betreft bovendien het aantal verkeersbewegingen <u>per etmaal</u> . Door per etmaal te rekenen worden de weekenden en vakantieweken dus ook meegerekend, waardoor het werkelijke aantal verkeersbewegingen <u>per werkdag</u> hoger uitvalt. Voor één jaar betekent dit respectievelijk 2.190 verkeersbewegingen van busjes én 1.460 bewegingen van vrachtverkeer. Daar komt bovenop dat de bouwfase verdeeld is over twee jaar. Het verkeer op het bouwterrein zelf is verwerkt in de inzet van het overige groot materieel. De invoergegevens voor dit materieel zijn weergegeven in het onderzoek, korthedshalve wordt daarvoor verwezen naar	Niet

	<p>betrokken. In ieder geval vliegen er in en rond de boomgaard achter Kleistraat 1 en 3 vleermuizen en nog in maart van dit jaar is daar een (dode) wezel gevonden. De boomgaard grenst aan het plangebied. Verschillende beschermde dieren komen dus in het geding door het plan.</p>	<p>pagina 1 van het stikstofonderzoek d.d. 29 januari 2020 (tabel 1).</p> <p>De gemeente kan zich dan ook niet vinden in het pleidooi van de reclamant dat de invoerparameters onvolledig of onjuist zijn. Deze zijn zorgvuldig (en in overleg met de aannemer) door de initiatiefnemer ingevoerd en bij de gemeente aangeleverd. De gemeente is zich bewust van het feit dat het stikstofonderzoek door de tijd is ingehaald. De inzichten met betrekking tot stikstofdepositie veranderen voortdurend en op 15 oktober 2020 is er een nieuwe versie van AERIUS gelanceerd. Daarom is het stikstofonderzoek d.d. 29 januari 2020 geactualiseerd.</p> <p>Door nieuwe inzichten ten opzichte van een jaar geleden is onder meer het liter-verbruik per uur naar boven bijgesteld. Dit leidt tot een hoger verbruik. Daarnaast is met de update van AERIUS het stationair draaien van groot materieel geïmplementeerd. Ook dit zorgt voor een hogere uitstoot. Bovendien is er een hogere stikstofemissie verbonden aan deze uitstoot. Naar aanleiding van dit voortschrijdend inzicht is een nieuwe berekening uitgevoerd.</p> <p>De geactualiseerde berekening wijst uit dat er in de aanlegfase sprake is van een stikstofemissie van 0,03 mol/ha/jaar op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Significant negatieve effecten zijn daarmee op voorhand niet uit te sluiten.</p> <p>Gelet op het voorgaande is een voortoets Wet natuurbescherming uitgevoerd. In deze voortoets is beoordeeld of de voornoemde stikstofdepositie significant negatieve gevolgen heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van het nabij gelegen Natura 2000-gebied</p>	
--	---	---	--

		<p>De voortoets wijst uit dat de tijdelijke deposities door de toename van mobiele werktuigen en werkverkeer in het gebied door de realisatie van de woonwijk in het plangebied zo gering zijn dat meetbare of merkbare effecten op omliggende Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Doordat de gevolgen niet merkbaar of meetbaar kunnen zijn, zijn significant negatieve gevolgen uitgesloten. Zodoende geldt er geen vergunningplicht in het kader van de Wet natuurbescherming.</p> <p>Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is er een ecologische quickscan uitgevoerd door Ruimte voor Advies. In de rapportage die zij hebben opgesteld staat op pagina 5, afbeelding 1.3 duidelijk het projectgebied aangegeven. Uit de afbeelding is af te leiden dat het volledige projectgebied is onderzocht. Uit de eerste quickscan bleek dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk was voor de huismus, steenuil, gierzwaluw, steenmarter, kleine marterachtigen en vleermuizen. Bij dit aanvullende onderzoek is ook het volledige projectgebied onderzocht, zoals blijkt uit afbeelding 1.1 uit de rapportage 'Nader onderzoek vleermuizen, huismus, gierzwaluw, steenuil, kerkuil en marterachtigen Jan Hooglandstraat 31, Olst'.</p>	
g	<p>Nikkels heeft op de laatste informatieavond d.d. 27 februari jl. aangegeven dat wordt gestart van met bouwen aan de noordzijde en dat vervolgens richting de Jan Hooglandstraat wordt gebouwd. Dit is in tegenstelling tot eerdere toezeggingen. Met deze gewijzigde fasering bestaat het risico dat zodra de vraag naar woningen het noordelijke gedeelte van het plangebied wel is bebouwd, maar dat de voormalige fabriek blijft staan, terwijl juist dit het argument was om medewerking te verlenen aan de plannen. Daarnaast zal ook bij een achterblijvende vraag naar woningen bij</p>	<p>In de anterieure overeenkomst die is aangegaan met de ontwikkelaar van het plangebied, V.O.F. Olst-Oost, is een fasering vastgelegd. De ontwikkelaar zal zich dan ook moeten houden aan hetgeen dat is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.</p> <p>Op basis van het voorgaande zal de ontwikkelaar, na aanvraag van de hiervoor benodigde vergunningen, starten met sloop van de oude fabriek en de uitvoering van enkele milieusaneringen. Vervolgens zal de gehele locatie bouwrijp</p>	Niet

	deze fasering een rommelig beeld ontstaan en zeker niet voor een kwaliteitsimpuls van de dorpsrand. Zie hiervoor ook eerdergenoemde punten. Wij zouden graag willen dat de fasering van de bouw zal plaatsvinden van zuid, vanaf de Jan Hooglandstraat, naar noord.	worden gemaakt. De bouw van woningen en de uitgifte van kavels zal vervolgens gefaseerd plaatsvinden.	
h	De beeldkwaliteit- en bouwvoorschriften van het ontwerp bestemmingsplan sluiten niet aan op de omgeving van het plangebied. De bebouwing langs de Kleistraat is karakteristiek en wordt gekenmerkt door één laag met kap. Het ontwerp bestemmingsplan staat een goothoogte van 6 meter toe. Dit maakt de bouw van woningen met twee bouwlagen en kap mogelijk. Dit sluit niet op elkaar aan. Dit geldt voor het hele plan, maar zeker voor deelgebied 3 – Wonen op het erf –, direct gelegen aan de Kleistraat.	<p>De woningen in deelgebied 3 – Wonen op het erf – moeten onderdeel worden van het bestaande landelijke bebouwingsbeeld aan de Kleistraat. De goothoogte van de nieuw te bouwen woningen is daarbij zeker een beeldbepalend kenmerk. Het ontwerp bestemmingsplan staat een maximum goothoogte toe van 6,5 meter, wat afwijkt van de toegestane goothoogte in de directe omgeving van het plangebied, die overwegend 4 meter bedraagt. Ondanks de bebouwingscriteria in het beeldkwaliteitsplan - teneinde de landelijke uitstraling van het erf te waarborgen - wijst de reclamant terecht op het punt dat de bouwregels wellicht meer ruimte bieden dan gewenst. Het ontwerp bestemmingsplan biedt immers de ruimte voor een goothoogte van 6,5 meter, waardoor er woningen kunnen worden gebouwd die niet in het gewenste (straat)beeld passen. Zodoende wordt de toegestane goothoogte voor deelgebied 3 van 6,5 meter teruggebracht naar 4,5 meter. Daarmee is het bouwen van woningen in twee lagen met kap niet langer mogelijk. Door de goothoogte te verlagen tot 4,5 meter kunnen uitsluitend nog woningen in één tot maximaal anderhalve laag met kap worden gebouwd. Dit is meer passend bij het karakter van het erf en de bestaande bebouwingskarakteristiek van de Kleistraat. Zowel het ontwerp bestemmingsplan als het beeldkwaliteitsplan worden op dit punt aangepast.</p> <p>De beperkte afwijking van de goothoogte ten opzichte van de bestaande woningen aan de Kleiweg (4 meter versus 4,5 meter) is gewenst met het oog op de huidige eisen vanuit het Bouwbesluit, alsmede vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit.</p>	Wel

		<p>De huidige normen voor onder meer (dak)isolatie leiden doorgaans tot een hogere goot- en bouwhoogte bij nieuwbouw, wat een goothoogte van 4,5 meter rechtvaardigt. Daarnaast is het vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit wenselijk dat er voldoende ruimte bestaat om te variëren in de goothoogte (één tot anderhalve laag met kap), teneinde het principe van een boerenerf (hoofdhuis met schuren) te bekrachtigen.</p> <p>Om het nieuw te creëren erf verder aan te laten sluiten bij zowel het bebouwingsbeeld in de omgeving, als bij de waarden uit het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan zal de toegestane bouwhoogte voor de woningen achterop het erf en de woning grenzend aan de Kleistraat, rechts op het erf, van deelgebied 3 worden verlaagd van 11 meter naar 10 meter. Op deze wijze is de ondergeschiktheid van de woningen achterop het erf en van de woning naast de 'hoofdwoning c.q. boerderij' voor op het erf planologisch op de juiste wijze verankerd. Door deze juridische verankering ontstaat straks het beeld van één hoofdwoning c.q. de boerderij, met daaromheen ondergeschikt, de (schuur)woningen. Hiermee wordt aangesloten op de ter plaatse aanwezige karakteristieke boerenerven.</p> <p>Voor de woningen aan de Jan Hooglandstraat (deelgebied 1 'Nieuw gezicht aan het dorpslint Jan Hooglandstraat') geldt ook dat een zorgvuldige inpassing in het straatbeeld een belangrijk uitgangspunt is. Om deze reden is in het ontwerp bestemmingsplan reeds een differentiatie in de toegestane goot- en bouwhoogte aangebracht. In de regel geldt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 5 en 11 meter. In de overgang naar de woning aan de Jan Hooglandstraat 23 (hoek Jan Hooglandstraat – Averbbergen) is een goot-en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 11 meter toegestaan. Vanuit het oogpunt van beeldkwaliteit bestaat de wens hier in</p>	
--	--	--	--

		<p>twee lagen met kap te bouwen, om de entree van het nieuwe woongebied (via de Averbbergen) te accentueren. De gemeente is van mening dat de woning aan de Hooglandstraat 23 qua volume en bouwhoogte voldoende tegenwicht biedt en het bouwen in twee lagen met kap hier derhalve gerechtvaardigd is. Op dit punt wordt het bestemmingsplan niet aangepast. In de overgang naar de bestaande woningen aan de Jan Hooglandstraat 45 en verder is het bouwen in twee lagen met kap minder wenselijk. Eén tot anderhalve laag met kap is hier meer passend in het straatbeeld. Hierdoor ontstaat een meer geleidelijke overgang van de bestaande woningen aan de Jan Hooglandstraat 45 - 61 naar het hoekaccent op de hoek Jan Hooglandstraat – Averbbergen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de goothoogte voor de woningen aansluitend op de bestaande woningen aan de Jan Hooglandstraat 45 - 61 teruggebracht van 5 meter naar 4,5 meter. De bouwhoogte wordt gehandhaafd. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de beoogde woningen aan de Jan Hooglandstraat op grotere afstand van de weg worden gesitueerd dan de bestaande woningen aan de Jan Hooglandstraat 45 - 61, waardoor de beperkte verspringing in goot- en bouwhoogte niet zal leiden tot een verstoring van het straatbeeld.</p> <p>Voor het overige deel van de ontwikkeling vindt de gemeente een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 11 meter acceptabel. Dit biedt de mogelijkheid woningen in twee lagen met kap te realiseren. Het centrale deel van het plangebied (deelgebied 2) – waaronder mede verstaan de woningen aan de dorpsrand - vormt een op zichzelf staande woonbuurt, waar woningen in twee lagen met kap gerechtvaardigd zijn. Te meer omdat daarmee gerefereerd wordt aan de fabriekshallen van de voormalige Abersonfabriek, die een vergelijkbare goot- en bouwhoogte hebben (11 meter). Door</p>	
--	--	---	--

		de grote afstand van deelgebied 2 tot de Kleiweg leidt de voorgestane goot- en bouwhoogte niet tot aantasting van de karakteristiek van de Kleiweg, dan wel het omliggende landschap. Bovendien staan de huidige Abersonfabriek en de grootschalige woonzorgcomplex aan de Averbbergen ook vrij in/aan het landschap.	
6			
a	<p>Reclamant 6 vindt dat de huidige naam van het (ontwerp) bestemmingsplan 'Olst, Abersonterrein' de lading van het bestemmingsplan niet dekt. Slechts circa een derde deel van het plangebied betreft het terrein van de voormalige Abersonfabriek. Het gaat daarbij om de percelen kadastrale bekend gemeente Olst, sectie F, nummers 3394 en 3835. Het andere, grootste deel van het plangebied is weiland met de bestemming 'Agrarisch' (perceel kadastraal bekend gemeente Olst, sectie F, nummer 3836). Daarbij tekenen zij aan dat perceel F3835 de bestemming 'Agrarisch' heeft en het gebruik daarvan als fabrieksterrein dus strijdig is (geweest) met het vigerende bestemmingsplan.</p>	<p>De naam van het (ontwerp) bestemmingsplan 'Olst, Abersonterrein' is gekozen, omdat het project waarvan het bestemmingsplan een onderdeel is 'gebiedsontwikkeling Aberson/Olst-Oost' heet. Er is gekozen voor een beknopte omschrijving van de bestemmingsplannaam.</p> <p>Aan de naamgeving zijn geen juridische gevolgen verbonden. De regels en verbeelding behorende bij het bestemmingsplan zijn wel juridisch bindend. Op de verbeelding is duidelijk het gebied afgebakend waarop de ontwikkeling van toepassing is.</p>	Niet
b	<p>Reclamant 6 geeft aan dat de woningbehoefte om over te gaan tot (her)ontwikkeling van het plangebied zowel kwantitatief als kwalitatief niet is aangetoond. Reclamant is daarnaast van mening dat de gemeente en SallandWonen zich beter kunnen inzetten om de bestaande woningvoorraad te transformeren en te verduurzamen in plaats van bouwen in het buitengebied/landschap.</p> <p>Reclamant geeft daarnaast aan dat in zowel de toelichting op het ontwerp bestemmingsplan als in bijlage 1 'Laddertoets' veel gegoocheld wordt met woorden en cijfers. Daarbij geeft reclamant aan dat er in de praktijk zijn/worden er veel meer woningen gebouwd dan in de opgevoerde staatjes vermeld. Bijna wekelijks</p>	<p>In de Structuurvisie Olst-Wijhe, van december 2017 is de ontwikkeling van het Aberson terrein opgenomen. Hier wordt aangegeven dat het Abersonterrein in Olst wordt omgevormd naar woningbouw, passend bij de uitgangspunten in de Woonvisie.</p> <p>In de toets 'ladder voor duurzame verstedelijking' (bijlage 1 van de toelichting op het bestemmingsplan) is voor wat betreft het voorgestelde bouwprogramma de woningbouwbehoefte onderbouwd en sluit deze aan op de betreffende doelgroepen. De gemeente baseert zich conform de afspraken met de provincie en andere regio gemeenten op een periode van 10 jaar. Voor de periode 2020-2030 mag de gemeente op basis van het RWP West Overijssel in totaal tussen de 420 en 515 woningen realiseren. Hierbij is</p>	Niet

	<p>is er in de 'Ijsselberichten' te lezen dat de gemeente medewerking verleend aan het bouwen van extra woningen in het buitengebied (KGO) en/of toevoeging van woningen door woningsplitsing en/of transformatie van panden met een andere bestemming (bijvoorbeeld winkels of kantoren). Met het tempo waarin dit gebeurt, zal het maximale toegestane (woningbouwafspraken West-Overijssel) aantal te bouwen woningen al (bijna) tot stand komen. Dit naast de op dit moment al bestaande harde plancapaciteit. Daarnaast vindt reclamant het merkwaardig dat gerealiseerde woningen niet afgetrokken worden van het aantal nog toegestane te realiseren woningen. Hierdoor blijft de vraag op papier gelijk ongeacht hoeveel woningen er al zijn gerealiseerd.</p> <p>De zienswijze ziet verder toe op het feit dat reclamant meent dat de vraag naar woningbouw niet wordt veroorzaakt door een groei van de (plaatselijke) bevolking, maar vooral omdat mensen langer zelfstandig blijven wonen. Dat geldt zowel voor jongeren als voor ouderen. Er zal dus vooral voor deze twee doelgroepen moeten worden gebouwd. Daarom vraagt reclamant om de bouw van kleinere woningen/appartementen, omdat er vooral een gebrek aan woningen in het goedkope segment en sociale huurwoningen is, passend bij deze doelgroepen. Het plan voorziet (hoofdzakelijk) niet in deze behoefte. Er wordt dus vooral opnieuw voor doelgroepen gebouwd, waarvoor er in de gemeente en in Olst al voldoende woningen zijn. Bovenstaande wordt bevestigd in de rapportage 'Richting aan woningbouw - Afwegingskader voor adaptieve woonprogrammering Olst-Wijhe' van 15 december 2017 opgesteld door de Stec Groep in opdracht van de gemeente.</p>	<p>rekening gehouden met een zogenaamde bandbreedte. Gebruik van die bandbreedte is onder voorwaarden mogelijk. Daarbij wordt onder andere naar de kwalitatieve programmering gekeken. Tot nu toe is echter door onze gemeente van die bandbreedte geen gebruik gemaakt, omdat dit niet nodig was (voldoende ruimte binnen de genoemde afspraken)..</p> <p>Per 1-1-2020 bedroeg de harde plancapaciteit 233 woningen, terwijl er op dat moment naast de ontwikkeling van het Abersonterrein nog een zachte plancapaciteit van 105 woningen aanwezig was.</p> <p>De totale plancapaciteit (hard en zacht) bedraagt dus per 1-1-2020: 233 plus 105 plus 65. Dat is een totaal van 403 woningen, waaruit blijkt dat deze plancapaciteit ruimschoots binnen de afspraken met de provincie vallen in het kader van het RWP West Overijssel.</p> <p>Wat betreft de KGO plannen kan nog worden opgemerkt dat deze plannen volledig afhankelijk zijn van het particulier initiatief en dus niet planmatig worden aangestuurd door de gemeente. Het aantal woningen dat in dat segment wordt gerealiseerd is daarom moeilijk te plannen. Bovendien gaat het qua kwalitatieve aspecten om een heel ander segment, meestal vrijstaand en in de duurdere prijsklasse.</p> <p>Het gaat bij de locatie Abersonterrein om woningbouw in een dorps woonmilieu. De gemeente Olst-Wijhe heeft beleid opgesteld om ervoor te zorgen dat woningen die worden gebouwd, op een goede manier verdeeld worden over de verschillende kernen en gebiedstypen in de gemeente. De gemeente onderscheidt hierbij centrum wonen, dorps wonen en landelijk wonen. Bij het dorps woonmilieu wordt op basis van ons Afwegingskader gekozen voor woningbouw die past bij een brede doelgroep. Daartoe behoren ook de jongeren</p>	
--	---	---	--

		<p>en ouderen. Zo bouwt SallandWonen daar multifunctionele woningen die voor meerdere doelgroepen bereikbaar zijn. Het plan voorziet in voldoende diversiteit om de verschillende doelgroepen te bedienen. Daarbij is de praktijk dat veel mensen een bepaalde ruimtebehoefte hebben en niet voor een hele compacte woning kiezen. Binnen de categorie centrumwonen (Afwegingskader) zet de gemeente nadrukkelijker in op compacter wonen, zoals appartementen. Door de voortvarende woningbouw in onder andere Zonnekamp Oost is de plancapaciteit voor 'dorps wonen' hard gedaald in de afgelopen periode.</p> <p>Wat betreft transformatie en verduurzaming kan worden opgemerkt dat SallandWonen de afgelopen jaren veel van haar woningbezit heeft verduurzaamd (o.a. in Olst centrum en Boskamp). Voor een goede portefeuille en voor voldoende aanbod is nieuwbouw aanvullend ook nodig. De laatste jaren is er sprake van een grotere vraag naar huurwoningen, terwijl het aantal mutaties dalende is. Daardoor neemt de druk op de sociale woningmarkt toe. Ook in de vrije sectormarkt is sprake van een stijgende woningdruk. Dat is te zien aan de prijsstijgingen in de afgelopen jaren en aan de snelheid waarmee woningen verkocht worden. Ook blijkt de groeiende vraag terug te zien in de laatste Primos prognose 2020. In die prognose wordt uitgegaan van een groei met circa 600 woningen in de komende 10 jaar.</p>	
c	<p>Reclamant is van mening dat het plan zorgt voor onnodige opoffering van een stuk buitengebied/landschap aan de bestaande dorpsrand. Het plan zorgt niet voor een kwaliteitsimpuls van de dorpsrand, maar juist voor een verslechtering. Verwijzend naar bijlage 1 'Laddertoets' waar wordt opgemerkt dat gevoelsmatig 'de sprong' over het spoor wordt gemaakt. Dit heeft een grote ruimtelijke impact.</p>	<p>Het gebied dat ontwikkelt zal worden valt binnen de verkeerskundige bebouwde kom van Olst. Daarnaast is het plangebied in de huidige situatie onderdeel van het bestemmingsplan Olst, hiermee wordt duidelijk dat het geen buitengebied is, immers als de planlocatie buitengebied was zou in het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe liggen.</p>	Niet

	<p>De (verkeerskundige) structuur van Olst is hierop niet toegerust.</p> <p>In de nog niet lang geleden vastgestelde Structuurvisie Olst-Wijhe wordt veel nadruk gelegd op de schoonheid van het landschap. In principe is elke vorm van bebouwing geen verbetering van het landschap/buitengebied. Reclamant wijst daarbij de gemeente op een rapport van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) waarin het PBL concludeert dat voor dit deel van het land voldoende bouwmogelijkheden zijn in de bestaande stad. Daarom zou het landschap/buitengebied moeten worden ontzien.</p> <p>Vanwege de nabijheid van de spoorlijn en de bestaande weginfrastuctuur is het plangebied slecht bereikbaar. Hierdoor komt de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Olst, in het bijzonder de Jan Hooglandstraat, verder in het geding. Onder punt d. zal hierover meer volgen.</p> <p>De huidige dorpsrand is ter hoogte van het plangebied is zeer fraai. Vooral doordat bebouwing hier samengaat met beplanting. De huidige bebouwing van woonzorgcentrum Averbergen, dat is gericht op het landschap. De overgang naar het landschap wordt gevormd door open akkers en weides, laanstructuren en op de perceelgrenzen een aantal markante bomen en houtwallen. Aan de Kleistraat bevinden zich een aantal (voormalige) agrarische erven en een boomgaard met houtsingel. De voormalige Abersonfabriek is de enige dissonant in de omgeving. Het toevoegen van (woon)bebouwing in dit gebied zal de dorpsrand niet verfraaien. In tegendeel. De geleidelijke overgang van hiervoor genoemde landschappelijke elementen zal</p>	<p>Het Besluit ruimtelijke ordening geeft de volgende definitie van 'bestaand stedelijk gebied'; <i>Het stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.</i></p> <p>Geconcludeerd wordt dat een gedeelte van het plangebied kan worden bestempeld als bestaand stedelijk gebied. Het gedeelte dat op grond van het huidige bestemmingsplan Olst de agrarische bestemming wordt niet aangeduid als bestaand stedelijk gebied.</p> <p>De publicatie van het PBL zegt enkel iets over de volledige COROP-regio Zuidwest-Overijssel, waar Olst-Wijhe onderdeel van is. Het zegt niets specifiek over de gemeente Olst-Wijhe. Bij het opstellen van plan is gekeken naar de toekomstige mogelijke woningbouwlocaties binnen de gemeente Olst-Wijhe waar inbreiding mogelijk zou zijn. In de Structuurvisie is aangegeven dat de gemeente strategisch en flexibel omgaat met de toevoeging van nieuwe woningen. Daarbij hanteert zij een aantal uitgangspunten. Het uitgangspunt is dat er bij voorkeur voor inbreiding wordt gekozen. Dit is ook nog steeds het geval. Echter, op dit moment is er onvoldoende inbreidingsruimte om aan de actuele woningbouwvraag te kunnen voldoen. Ook blijkt dat de herontwikkeling rond de schoollocaties meer tijd in beslag neemt dan aanvankelijk is voorzien. In combinatie met een hogere bouwproductie in de afgelopen jaren (ook in 2020) neemt de harde plancapaciteit snel af, terwijl er te weinig inbreidingslocaties voorhanden zijn om adequaat in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Om die reden is gekozen voor een stuk uitbreiding naast een gedeelte inbreiding op de bestaande, voormalige Abersonlocatie. Er wordt dus niet afgeweken van de Structuurvisie. Inbreiding blijft de voorkeur houden boven uitbreiding. Bovendien is de</p>	
--	--	---	--

	<p>plaatsmaken voor een abrupte overgang naar een stenige wijk.</p> <p>Verder geeft reclamant 6 aan dat in de toelichting op het bestemmingsplan tot tweemaal toe als voorbeeld de dorpsrand ter hoogte van het Koekoekspad wordt aangehaald. Deze dorpsrand bestaat uit:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Afwisselende bebouwing in lage dichtheid met één laag en een kap; - De aanwezige markante beplanting; - En de open groene ruimte aan de Diepenveenseweg. <p>Deze bestandsdelen lijken te verdwijnen in het huidige stedenbouwkundige plan Abersonterrein. Hierbij wordt ook verwezen naar foto's in de bijlage bij de zienswijze.</p>	<p>herontwikkeling van de planlocatie in lijn met het ruimtelijke en volkshuisvestelijke beleid van de gemeente Olst-Wijhe, omdat deze ontwikkeling verankerd is in de Structuurvisie en de prestatieafspraken in het RWP West-Overijssel 2019.</p> <p>Het openbaar gebied zal op doelmatige wijze worden ingericht. Hierbij zal onder andere de toegangsweg tot Averbergen worden aangepakt. Verder blijkt op basis van 'Verkeerssituatie Olst, verdiepend en verbreed onderzoek' dat de aanpak van 'Scheiden en Spreiden' de beste oplossing omtrent de verkeersveiligheid en leefbaarheid is voor Olst.</p> <p>De ontwikkeling van de planlocatie en dan met name de bebouwing aan de rand van de planlocatie, dat is gericht op het buitengebied, kan zorgen voor een geleidelijke overgang tussen bebouwing van Averbergen en de voormalige, kleinschalige, boerenerven aan de Kleistraat. Het woonzorgcentrum Averbergen is volgebouwd met gestapelde woningen, met een echte stedelijke uitstraling. De planlocatie ter hoogte van de toekomstige woningen aan de dorpsrand is ruim opgezet en er worden enkel vrijstaande woningen gebouwd. Dit zal het geheel een dorpse uitstraling geven. Vervolgens loopt dit af in de (voormalige) agrarische erven aan de Kleistraat. In de huidige situatie zijn er enkele solitaire bomen aanwezig. Bij de herontwikkeling van de planlocatie zal het bestaande groen worden behouden en binnen de planlocatie zelfs worden versterkt.</p> <p>De bestaande groenstructuren worden zoveel mogelijk gehandhaafd. De solitaire bodem die nu langs de randen staan zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd. Daarnaast zal deelgebied 3 – Wonen op het erf – extra aandacht krijgen wat betreft groene inpassing in de omgeving. Hiermee wordt gestreefd naar een algehele</p>	
--	---	---	--

		inpassing van de ontwikkeling in de omgeving en een fraaie afronding van de dorpsrand.	
d	<p>De ontwikkeling heeft een negatief effectief op de verkeersveiligheid en leefbaarheid van met name de Jan Hooglandstraat. Goudappel Coffeng heeft rapporten opgesteld waaruit blijkt dat:</p> <ul style="list-style-type: none"> - De wegen te smal zijn; - Er daarnaast te veel verkeer is; - Er menging van verschillende soorten verkeer is (vooral vracht- en fietsverkeer); - Er (te) krappe bochten zijn (risico op dode hoekongevallen); - Het gevaarlijk is om over te steken; - De spoorwegovergang in de Jan Hooglandstraat een verkeersgevaarlijk punt is. <p>De plannen van de gemeente, onder het motto van 'scheiden en spreiden', zijn geen oplossing voor die hierboven genoemde problemen. Sterker nog, met de toevoeging van maximaal 66 woningen, nemen de problemen alleen maar toe. Bovendien zal bij realisatie van het scholencluster de verkeersveiligheid en leefbaarheid verder onder druk komen te staan. Voor verdere inhoudelijke punten verwijzen wij naar de bijlage 'zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan Olst, Fietstunnel Ter Stegestraat'.</p>	<p>In het rapport "Verkeerssituatie Olst, verdiepend en verbreed onderzoek" van 28 juni 2017 is op basis van uitgebreid verkeersonderzoek (tellingen en metingen) geconcludeerd dat de "Scheiden en Spreiden" variant de beste oplossing is. Uit het onderzoek blijkt dat 28% van het vrachtverkeer doorgaand verkeer is. 72% van het vrachtverkeer vertrekt uit Olst of heeft een eindbestemming in Olst. Uit het onderzoek blijkt ook dat het aantal vrachtauto's geen 300 tot 400 per etmaal is, maar 190. Het rapport concludeert:</p> <p>Randwegen (3 en 4)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Meest positieve effecten (noord iets meer dan zuid); - Omgevingseffecten negatief, gebruik nieuwe weg laag en hoge kosten. <p>Bedrijven verplaatsen (1)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Positieve effecten beperkt tot minder vrachtverkeer; - Hoge kosten. <p>Jan Hooglandstraat verbeteren (2a)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Verzachting van knelpunten in Olst; - Kosten het laagst van alle varianten (ook met fietstunnel). <p>In combinatie met fietstunnel (2b)</p> <ul style="list-style-type: none"> - Veel positieve effecten: verbetering van de leefbaarheid en verkeersveiligheid in Olst; - Bovendien kosten lager dan varianten 1, 3 en 4. <p>Het rapport "Uitwerking Verkeersonderzoek, scheiden en spreiden" van 6 juli 2018 geeft onder andere de volgende conclusies. Scheiden & spreiden van langzaam verkeersstromen kan bijdragen aan de verbetering van de leef kwaliteit en verkeersveiligheid in Olst en Boskamp.</p> <p>Het toevoegen van maximaal 66 woningen leidt tot circa 600 extra verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag (CROW-kencijfers, publicatie 381). Dit betreft een worst-case</p>	Niet

		<p>scenario. De verwachting is dat van deze 600 extra verkeersbewegingen circa 75% in westelijke richting en 25% in oostelijke richting ontsluit. Op basis van het Verdiepend Onderzoek uit 2017 blijkt dat de Koekoeksweg en de Jan Hooglandstraat (ter hoogte van het plangebied) de relatief beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen relatief eenvoudig kunnen verwerken.</p> <p>De gemeenteraad heeft op 30 juni besloten om de scholen van Den Nul, Boskamp en Olst te verplaatsen naar één locatie ten noorden van zorgcentrum Het Averbergen in Olst. De prognose is dat het om ongeveer 600 leerlingen gaat. De scholen zorgen voor een hoog autogebruik. Het verplaatsen van de school zorgt voor meer gemotoriseerd verkeer op met name de Jan Hooglandstraat (van 5.900 naar 6.600). De plek van het onderwijscluster bij Averbergen zal er ook voor zorgen dat leerlingen op de fiets de “oude” route naar de huidige scholen zal volgen en daarna door de tunnel naar het onderwijscluster en niet via de Jan Hooglandstraat zullen rijden. Leerlingen vanuit Boskamp fietsen de route via sportpark Overwetering, Aberson en Averbergen. Ook deze fietsers komen niet meer over de Jan Hooglandstraat.</p> <p>Voor verdere inhoudelijke reactie op de punten die zijn vervat in de ingediende zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan ‘Olst, Fietstunnel Ter Stegestraat’ verwijzen wij reclamant naar de nota beantwoording zienswijzen ontwerp bestemmingsplan ‘Olst, Fietstunnel Ter Stegestraat’. (Zaaknr. 19816-2020: https://dmidoffice.olst-wijhe.nl/mp/document/257661)</p>	
e	In 2017 is de Structuurvisie Olst-Wijhe vastgesteld, daarin staat vermeld dat inbreiding de voorkeur boven uitbreiding geniet. Dit is het geval voor zover het plan betrekking heeft op het weiland met agrarische bestemming buiten het voormalige fabrieksterrein. In	In de Structuurvisie Olst-Wijhe wordt een beeld geschetst hoe de gemeente aankijkt tegen de woningbouwopgave die er voor de komende jaren is. In de Structuurvisie staat beschreven dat de gemeente strategisch en flexibel omgaat met de toevoeging van nieuwe woningen. Daarbij hanteren	Niet

	<p>bijlage 1 'Laddertoets' wordt opgemerkt dat gevoelsmatig 'de sprong' over het spoor wordt gemaakt. Dit staat volledig in contrast met de structuurvisie.</p> <p>In dezelfde structuurvisie staat benoemd dat het Abersonterrein wordt omgevormd naar woningbouw, niet de weilanden met de agrarische bestemming.</p> <p>De structuurvisie geeft richting voor een periode van 10 jaar. Nu de inkt nauwelijks is opgedroogd, is het onbestaanbaar om hiervan wezenlijk af te wijken.</p>	<p>zijn een aantal uitgangspunten. Het uitgangspunt is dat er bij voorkeur voor inbreiding wordt gekozen. Dit is ook nog steeds het geval. Echter, op dit moment is er onvoldoende inbreidingsruimte om aan de actuele woningbouwvraag te kunnen voldoen. De laatste jaren zijn er weinig concrete inbreidingslocaties beschikbaar, terwijl tegelijkertijd blijkt dat de herontwikkeling rond de schoollocaties meer tijd in beslag neemt dan aanvankelijk is voorzien. In combinatie met een hogere bouwproductie in de afgelopen jaren (ook in 2020) neemt de harde plancapaciteit snel af, terwijl er te weinig inbreidingslocaties voorhanden zijn om adequaat in de groeiende woningbehoefte te voorzien. Om die reden is gekozen voor een stuk uitbreiding naast een gedeelte inbreiding op de bestaande, voormalige Abersonlocatie. Er wordt dus niet afgeweken van de Structuurvisie. Inbreiding blijft de voorkeur houden boven uitbreiding.</p>	
f	<p>De aannames die zijn gedaan voor de aanlegfase in de stikstofberekening zijn verkeerd. De genoemde werkzaamheden, de inzet van materieel en de omvang van het bouwverkeer tijdens de aanlegfase zijn volstrekt onrealistisch om het woningbouwproject te kunnen realiseren. Voor de berekening van de stikstofdepositie zijn onvolledige en onjuiste invoerparameters gehanteerd, waardoor de berekening te gunstige resultaten geeft.</p> <p>Verder bestaat de indruk dat enkel het (voormalige) fabrieksterrein is onderzocht op flora en fauna. Het noordoostelijke deel lijkt niet in de onderzoeken te zijn betrokken. In ieder geval vliegen er in en rond de boomgaard achter Kleistraat 1 en 3 vleermuizen en nog in maart van dit jaar is daar een (dode) wezel gevonden. De boomgaard grenst aan het plangebied. Verschillende beschermde dieren komen dus in het geding door het plan. Verder wordt verwezen naar punt h.</p>	<p>Voor de beantwoording van het betoog ten aanzien van het aspect stikstofdepositie wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van zienswijze 4 en 5 (punt f). In aanvulling daarop wenst de gemeente nogmaals te vermelden dat de invoergegevens zorgvuldig (en in overleg met de aannemer) door initiatiefnemer zijn ingevoerd en aangeleverd.</p> <p>Ten behoeve van de bestemmingsplanprocedure is er een ecologische quickscan uitgevoerd door Ruimte voor Advies. In de rapportage die zij hebben opgesteld staat op pagina 5, afbeelding 1.3 duidelijk het projectgebied aangegeven. Uit de afbeelding is af te leiden dat het volledige projectgebied is onderzocht. Uit de eerste quickscan bleek dat er aanvullend onderzoek noodzakelijk was voor de huismus, steenuil, gierzwaluw, steenmarter, kleine marterachtigen en vleermuizen. Bij dit aanvullende onderzoek is ook het volledige projectgebied onderzocht, zoals blijkt uit afbeelding 1.1 uit de rapportage 'Nader onderzoek vleermuizen,</p>	Niet

		huismus, gierzwaluw, steenuil, kerkuil en marterachtigen Jan Hooglandstraat 31, Olst'.	
g	Nikkels heeft op de laatste informatieavond d.d. 27 februari jl. aangegeven dat wordt gestart van met bouwen aan de noordzijde en dat vervolgens richting de Jan Hooglandstraat wordt gebouwd. Dit is in tegenstelling tot eerdere toezeggingen. Met deze gewijzigde fasering bestaat het risico dat zodra de vraag naar woningen het noordelijke gedeelte van het plangebied wel is bebouwd, maar dat de voormalige fabriek blijft staan, terwijl juist dit het argument was om medewerking te verlenen aan de plannen. Daarnaast zal ook bij een achterblijvende vraag naar woningen bij deze fasering een rommelig beeld ontstaan en zeker niet voor een kwaliteitsimpuls van de dorpsrand. Zie hiervoor ook eerdergenoemde punten. Reclamant zou graag willen dat de fasering van de bouw zal plaatsvinden van zuid, vanaf de Jan Hooglandstraat, naar noord.	<p>In de anterieure overeenkomst die is aangegaan met de ontwikkelaar van het plangebied, V.O.F. Olst-Oost is een fasering van het plangebied vastgelegd. De ontwikkelaar zal zich dan ook moeten houden aan hetgeen dat is vastgelegd in de anterieure overeenkomst.</p> <p>Op basis van het voorgaande zal de ontwikkelaar, na aanvraag van de hiervoor benodigde vergunningen, starten met sloop van de oude fabriek en de uitvoering van enkele milieusaneringen. Vervolgens zal de gehele locatie bouwrijp worden gemaakt. De bouw van woningen en de uitgifte van kavels zal vervolgens gefaseerd plaatsvinden.</p>	Niet
h	Als het plan al in zijn geheel doorgang vindt dan sluiten de beeldkwaliteit en bouwvoorschriften van het ontwerp bestemmingsplan niet aan op de omgeving van het plangebied. De bebouwing langs de Kleistraat is karakteristiek en wordt gekenmerkt door één laag met kap. Het ontwerp bestemmingsplan staat een goothoogte van 6,5 meter toe, terwijl dit in het huidige plan 4 meter is. De goothoogte van 6,5 meter maakt de bouw van woningen met twee bouwlagen en kap mogelijk. Dit sluit niet op elkaar aan. Dit geldt voor het hele plan, maar zeker voor deelgebied 3 – Wonen op het erf –, direct gelegen aan de Kleistraat. Van dit gebied wordt letterlijk aangegeven dat het de bedoeling is dat het nieuwe erf aansluiting vindt op de bebouwing langs de Kleistraat, maar dat doet het dus niet (voldoende). De hoogte past niet bij de referentie 'nieuw	Voor wat betreft de toegestane goot- en bouwhoogte wordt korthedshalve verwezen naar de beantwoording van de zienswijzen ingediend door de reclamanten 4 en 5, onder punt h. De gemeente wenst daar het volgende aan toe te voegen: het klopt dat de bestaande woningen aan de Kleiweg overwegend een goothoogte van 3 meter hebben, maar op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan is hier een goothoogte van 4 meter toegestaan. Deze bestaande woningen zijn bovendien gebouwd in een periode waarin er andere wettelijk eisen aan woningen werden gesteld. Uitgangspunt is dat de nieuwe woningen aan de Kleiweg voor wat betreft het aantal bouwlagen (één tot maximaal anderhalve laag met kap) aansluiten bij de bestaande karakteristiek van de Kleiweg. Door het terugbrengen van de goothoogte naar 4,5 meter is dat voldoende gewaarborgd.	Wel

	<p>erf, aangezien alle bestaande woningen aan de Kleistraat een goothoogte hebben van maximaal 3 meter. Daarnaast respecteert de nieuwbouw niet de bestaande voorgevelrooilijn van de Kleistraat. Voornoemde punten maken het dat de nieuwe bebouwing geen aansluiting vinden in de bestaande omgeving en het karakter van de Kleistraat hierdoor meer dan nodig zal veranderen.</p> <p>De huidige boomstructuur past in het aanwezige cultuurlandschap. De bomen dragen bij aan de visuele ervaring van de dorpsrand en zijn van groot belang voor het woonklimaat in de nieuwe buurt. Voor de te handhaven bomen is onvoldoende ruimte gereserveerd waardoor de groeiomstandigheden ernstig worden aangetast. De verwachting is dat de bestrating onder de bestaande bomen binnen enkele jaren zal leiden tot het afsterven van de bomen. Dit geldt zowel voor de te handhaven bomen op de parkeerplaats, als de zuidostrand (dorpsrand Kleistraat) als aan de noordoostelijke rand van deelgebied 2; de feitelijke overgang tussen dorp en het buitengebied. De bomen leveren een sterke bijdrage aan de beeldkwaliteit van de huidige dorpsrand. Als de bomen verdwijnen is het effect van verstening dubbel zo sterk. Los van de ecologische waarden, zie eerder punt.</p>	<p>Voor wat betreft de rooilijn wenst de gemeente op te merken dat langs de Kleiweg geen sprake is van een vaste rooilijn. De (soms subtiele) verspringingen in de rooilijn zijn inherent aan het karakter van het agrarisch bebouwingslint. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding tot het aanpassen van het bouwvlak. Bovendien is in het beeldkwaliteitsplan gewaarborgd dat uitsluitend het hoofdhuis 'aan de weg' staat. De bouwvolumes van de rijwoningen (de schuren) zijn hieraan ondergeschikt en worden dus ook verder naar achteren gesitueerd. Volledigheidshalve wordt hiervoor ook verwezen naar het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan.</p> <p>De gemeente maakt met de initiatiefnemer onder meer afspraken (anterieure overeenkomst) over de inrichting van het openbaar gebied. De initiatiefnemer stelt hiervoor een stedenbouwkundig plan en een inrichtingsplan openbare ruimte op. Dit wordt getoetst aan het gemeentelijke programma van eisen openbare ruimte.</p> <p>Doel is om zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden, mits ze gezond zijn. Door hun volwassenheid zijn deze bomen vanaf het begin beeldbepalend. Het belang is dus groot om ze voor langere tijd te behouden. Daarom wordt zeker goed gekeken of elke boom die behouden blijft voldoende groeiruimte behoud om te overleven.</p> <p>Als onderdeel van het stedenbouwkundig plan heeft de ontwikkelaar een kwantitatieve en kwalitatieve bomeninventarisatie uitgevoerd. Hieruit blijkt dat een deel behoudenswaardig is. Deze bomen zijn voor zover als mogelijk geïntegreerd in het stedenbouwkundig plan. Daarnaast is door de gemeente een programma van eisen voor de openbare ruimte opgesteld. Op basis hiervan zijn</p>	
--	---	--	--

		<p>onder meer eisen gesteld aan de groeiplaatsen van bomen. De ontwikkelaar wordt hieraan gehouden.</p> <p>Er wordt daarnaast in het plan flink geïnvesteerd in nieuwe bomen en houtsingels om de gewenste beeldkwaliteit van de dorpsrand te bereiken.</p>	
--	--	---	--

3. Samenvatting wijzigingen – Aanpassingen plan

In het vorige hoofdstuk zijn de zienswijzen beantwoord. De zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan Olst, Abersonterrein. Daarnaast wordt ambtshalve geadviseerd een aantal correcties/wijzigingen door te voeren. Burgemeester en wethouders stellen voor het bestemmingsplan vast te stellen met de volgende wijzigingen:

Toelichting

Ambtshalve wijzigingen:

1. Op 15 oktober 2020 is een nieuwe versie van de AERIUS-calculator beschikbaar gekomen. Met de AERIUS-calculator kan de hoeveelheid stikstof die wordt uitgestoten bij een ontwikkeling worden berekend. De wet schrijft voor dat alle, nog niet vastgestelde, plannen moeten zijn voorzien van een berekening die is uitgevoerd met de nieuwste versie van de AERIUS-calculator. In het kader van de bestemmingsplanprocedure voor de Gebiedsontwikkeling Abersonterrein is op 21 oktober 2020 een nieuwe berekening uitgevoerd. Deze nieuwe berekening dient dan ook in het vastgestelde bestemmingsplan opgenomen te worden en zal de berekening die in het ter inzage gelegen plan was opgenomen vervangen;
2. Naast het opnemen van de nieuwe AERIUS-berekening bij het bestemmingsplan dient ook de voortoets Wet natuurbescherming opgenomen te worden bij de toelichting van het bestemmingsplan;
3. In het kader van de bestemmingsplanprocedure is ook een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. opgesteld. Met deze aanmeldnotitie wordt aangetoond dat de ontwikkeling geen significant negatieve effecten met zich meebrengt voor de omgeving van het plangebied. Volledigheidshalve dienen de AERIUS-berekening d.d. 21 oktober 2020 en de voortoets Wet natuurbescherming opgenomen te worden in dit document.

Regels

Ambtshalve wijzigingen:

1. Artikel 3.2.2. (Groen): Er staat nu 'Voor het bouwen van een bouwwerk gelden de volgende regels:' → Moet worden: Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels. Hierop dient een toevoeging te worden gedaan om uit te sluiten dat in de bestemming 'Groen' gebouwen kunnen verrijzen. Een gebouw is namelijk ook een bouwwerk. In de bestemming 'Groen' is echter de bedoeling om enkel bouwwerken toe te staan die geen gebouw zijn, dus 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' zijn enkel toegestaan. Door de toevoeging is dit juridisch op juiste wijze geregeld;
2. Artikel 4.2.2. (Verkeer – Verblijf): Er staat nu 'Voor het bouwen van een bouwwerk gelden de volgende regels:' → Moet worden: Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels. Zie onderbouwing punt 1;
3. Artikel 5.2.1. (Woongebied): Er staat nu 'Op de tot 'Woongebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: a. gebouwen en andere bouwwerken die ten dienste staan van deze bestemming;' → Moet worden: Op de tot 'Woongebied' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd: a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde die ten dienste staan van deze bestemming. Het onderstreepte dient aangepast te worden vanuit het oogpunt van consistentie. In het gehele plan wordt gesproken over 'gebouwen' en 'bouwwerken, geen gebouw zijnde' en niet over 'andere bouwwerken'. Voor de volledigheid moet dit worden aangepast;
4. Artikel 5.2.4 (Woongebied): Er staat nu 'Voor het bouwen van een bouwwerk gelden de volgende regels:' → Moet worden: Voor het bouwen van een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels. Zie onderbouwing punt 1.

5. Het parkeerbeleid als vervat in de 'Beleidsregels voor parkeren Gemeente Olst-Wijhe' is niet opgenomen als bijlage bij de regels. Dit betreft een omissie. Het parkeerbeleid moet worden opgenomen als bijlage bij de regels. Om zorg te dragen voor voldoende parkeergelegenheid in het plangebied dient bij aanvragen om omgevingsvergunning aan het parkeerbeleid te worden getoetst. Dit is bij het ontwerp bestemmingsplan per omissie achterwege gebleven. Dit beleid moet alsnog worden toegevoegd.

Verbeelding

Wijzigingen n.a.v. ingediende zienswijzen:

1. Voor de nieuwe woningen in deelgebied 3 'Wonen op het erf', aan de Kleistraat zal de toegestane goothoogte worden verlaagd van 6,5 meter naar 4,5 meter. Dit geldt voor het gehele deelgebied.
2. Voor de nieuwe woningen achter op erf en de woning naast de hoofdwoning c.q. boerderij (rechts op het erf, grenzend aan de Kleistraat) in deelgebied 3 'Wonen op het erf', aan de Kleistraat zal de toegestane bouwhoogte worden verlaagd van 11 meter naar 10 meter.
3. Voor de nieuwe woningen langs de Jan Hooglandstraat in deelgebied 1 'Nieuw gezicht aan het dorpslint Jan Hooglandstraat' zal de huidige knip in toegestane goothoogte worden verlaagd. Bij het ontwerp bestemmingsplan was de knip 6,5 meter en 5 meter. Deze zal worden aangepast naar 6,5 meter en 4,5 meter. De bouwhoogte wijzigt niet.

Ambtshalve wijzigingen:

1. De plangrenzen ter hoogte van Jan Hooglandstraat 23 dienen aangepast te worden. Zoals te zien op de verbeelding bij de reactie op de zienswijze van reclamant 2 loopt langs dit perceel een strook met de bestemming 'Maatschappelijk', vanuit het oogpunt van doelmatigheid zou deze strook de bestemming 'Verkeer – Verblijf' moeten krijgen. De strook betreft namelijk een trottoir. Om die reden zal ambtshalve het plangebied uitgebreid worden om het trottoir op de juiste wijze te bestemmen.

Beeldkwaliteitsplan

Wijzigingen n.a.v. ingediende zienswijzen:

1. In het beeldkwaliteitsplan staat bij deelgebied 3 'Wonen op het erf' onder het punt 'bebouwing uitgangspunten' staat het volgende beschreven: *De boerderij heeft een landelijke uitstraling en bestaat maximaal 2 lagen met royale kap.* Dit wordt aangepast naar: De boerderij heeft een landelijke uitstraling en bestaat uit 1 tot maximaal 1,5 laag met royale kap;
2. In het beeldkwaliteitsplan staat bij deelgebied 3 'Wonen op het erf' onder het punt 'bebouwing uitgangspunten' staat het volgende beschreven: *De schuurwoningen zijn maximaal 2 lagen met een langskap en hebben een eenvoudige bouwmassa met dominante kap.* Dit wordt aangepast naar: De schuurwoningen zijn 1 tot maximaal 1,5 laag met een langskap en hebben een eenvoudige bouwmassa met dominante kap.

Op basis van deze aanpassing kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.