

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 8186-2022

Medewerker	:	Rutger Bouwman/Aafke Kuiper
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	7 februari 2022
Portefeuillehouder	:	Wethouder H. Kamphuis

BIJLAGEN:

- Ontwerpbestemmingsplan Holstweg e.o., Den Nul →
- Verslag inloopavond 6 oktober →

AFSTEMMING MET →

- Actief openbaar
- Niet actief openbaar
- Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota

ONDERWERP

Ontwerpbestemmingsplan Holstweg e.o., Den Nul

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Het ontwerpbestemmingsplan Holstweg e.o., Den Nul ter inzage te leggen;
2. De ontwikkelaar te informeren dat de voorwaarde voor vaststelling van het bestemmingsplan is dat o.a. uit de beoordeling van de Omgevingsdienst en Het Oversticht blijkt dat het plan vanuit milieu-hygiënisch en archeologisch oogpunt uitvoerbaar is;
3. Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het bestemmingsplan een Hogere Waarde-procedure op te starten.

SAMENVATTING

Op 21 september 2021 heeft het college van B&W een principebesluit genomen voor de ontwikkeling van 16 woningen op het perceel aan de Holstweg 1A. Daarna kwamen er verzoeken van naastgelegen percelen om de bestemming van hun perceel te wijzigen van Bedrijf naar Wonen. Het ontwerpbestemmingsplan is zo goed als gereed. Uit archeologisch onderzoek volgt dat er nog een verkennend booronderzoek benodigd is. Ook volgt er nog een advies over het aspect Bodem van de Omgevingsdienst. Het onderzoek en het advies volgen tijdens de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Het college is voornemens om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Met de ontwikkelaar is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten.

INLEIDING

Op 21 september 2021 heeft het college van B&W een principebesluit genomen voor de ontwikkeling van 16 woningen op het perceel aan de Holstweg 1A. Daarna kwamen er verzoeken van naastgelegen percelen om de bestemming van hun perceel te wijzigen van Bedrijf naar Wonen. Het ontwerpbestemmingsplan is zo goed als gereed. Uit archeologisch onderzoek volgt dat er nog een verkennend booronderzoek benodigd is. Ook volgt er nog een advies over het aspect Bodem van de Omgevingsdienst. Voorgesteld wordt om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen onder voorwaarde dat voor vaststelling door de gemeenteraad uit de beoordeling van de Omgevingsdienst en het Oversticht is gebleken dat het plan vanuit milieu-hygiënisch oogpunt uitvoerbaar is. Met de ontwikkelaar is inmiddels een anterieure overeenkomst gesloten.

Planproces

Nadat het college een principebesluit heeft genomen hebben zich verschillende ontwikkelingen voorgedaan. Na de informatieavond hebben zich bewoners van omliggende percelen bij de gemeente gemeld. Hun percelen hebben de bestemming Bedrijf. Ze verzochten om hun bestemming te wijzigen in Wonen. Daarop is overlegd om voor de volgende percelen de bestemming Bedrijf te wijzigen in Wonen en mee te nemen in het ontwerpbestemmingsplan: Rijksstraatweg 72/74 en de Houtweg 6, 8 en 10.

Parkeren

Het plan omvat de realisatie van 16 woningen waarvan 5 starterswoningen, 3 levensloopbestendige woningen, 4 rijwoningen in het goedkope segment en 4 twee-onder-één-kappers in het middensegment. Voor het plan zijn 27 parkeerplaatsen benodigd, conform het gemeentelijk parkeerbeleid. Het plan voorziet in 29 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de parkeernormen.

Hogere Waarde

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat er hogere waarden nodig zijn voor enkele woningen ten gevolge van het wegverkeer op de Rijksstraatweg. De voorkeursgrenswaarde kan voor deze woningen niet gehaald worden. Maatregelen om de geluidbelasting terug te dringen tot aan de voorkeursgrenswaarde stuit op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard. Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan wordt de Hogere Waarde-procedure opgestart.

Contactmomenten met de buurt

Ontwikkelaar Junco legde het plan voor aan het plaatselijk belang Den Nul. Ook hield Junco een inloopavond voor omwonenden op 6 oktober 2021. Het verslag van de inloopavond is te vinden in bijlage 3.

Anterieure overeenkomst

Op 30 november 2021 besloot het college de anterieure overeenkomst voor deze ontwikkeling te ondertekenen. De overeenkomst is inmiddels door gemeente en ontwikkelaar ondertekend.

Bodem

In juli 2021 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit is gebleken dat er milieu-hygiënische belemmeringen zijn voor de herontwikkeling van de locatie. Er is sprake van een bodemverontreiniging in het oostelijke gedeelte van voorterrein van de Holstweg 1A.

Conform het toetsingskader moet er een nader onderzoek plaatsvinden door middel van boringen om de omvang van de verontreiniging vast te stellen. De Omgevingsdienst is op moment van schrijven aan het beoordelen wat de risico's zijn over de aard en omvang van de bodemsituatie.

Archeologie

In juli 2021 is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachting voor het aantreffen van archeologische resten voor de periodes Mesolithicum-Nieuwe Tijd en een lage verwachting voor de overige periodes. De bodemopbouw en de aard en mate van bodemverstoringen is op basis van het bureauonderzoek niet vast te stellen. Vandaar dat er een verkennend booronderzoek wordt geadviseerd. Dit advies ligt nu ter beoordeling bij Het Oversticht. Afhankelijk van het advies van Het Oversticht zullen eventueel nog vervolgstappen genomen moeten worden om archeologische vondsten uit te sluiten.

BEOOGD RESULTAAT

Het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage te leggen.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Bestemmingsplan Kleine Kernen
Parkeerbeleid gemeente Olst-Wijhe
Wet geluidhinder

ARGUMENTEN

1. *De locatie heeft zijn functie verloren*

Door de verhuizing van het bedrijf heeft het terrein haar functie verloren. Er is sprake van leegstaande bebouwing. Verpaupering ligt daarmee op de loer wat de leefbaarheid van het dorp niet ten goede komt.

2. *Woningbouw past binnen de Woonvisie*

Het plan bevat de realisatie van twee twee-onder-één-kapwoningen, drie blokken van drie, vier en vijf rijwoningen. Een aantal rijwoningen zullen worden gebouwd voor de sociale huursector. Daarvoor is Salland Wonen in beeld. Daarmee wordt aangesloten bij de speerpunten voor de woningmarkt waarbij zoveel mogelijk medewerking verleend wordt aan (kleinschalige) woningbouwinitiatieven in de dorpen met een gedifferentieerd aanbod.

3. *Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit*

Door de wijziging van de bedrijfsbestemming naar Wonen vindt er een kwaliteitsimpuls plaats. Leegstand wordt voorkomen en Den Nul krijgt voor de bedrijfsbestemming zowel kwalitatief als kwantitatief wonen voor terug.

DRAAGVLAK

Het plan is door de ontwikkelaar afgestemd met de omwonenden op de inloopavond op 6 oktober 2021. De meeste omwonenden konden instemmen met het plan, op een aantal kleinere onderwerpen treedt de ontwikkelaar nader in overleg.

DUURZAAMHEID

Het plan voldoet aan het Programma van Eisen met betrekking tot de civieltechnische aspecten. Te denken valt aan de inpassing van groen en aan waterberging.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Het bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze tijd kunnen er zienswijzen naar voren worden gebracht.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De kosten en het risico liggen bij de initiatiefnemer. Daarvoor is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd.

AANPAK/UITVOERING

- Na uw besluit versturen we de ontwikkelaar een brief dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.
- We informeren de ontwikkelaar over de voorwaarden voor de vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, deze brief laten we ondertekenen door de ontwikkelaar en de gemeente.
- We leggen het ontwerpbestemmingsplan ter inzage zodat een ieder zienswijzen kan indienen.

- Tijdens de terinzagelegging verwachten we de adviezen van De Omgevingsdienst en Het Oversticht.
- Na akkoord wordt bestemmingsplan ter vaststelling aan de gemeenteraad voorgelegd.