

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**
**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 30186-2021

Medewerker	:	Lars Olof Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	24 mei 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H.T.J. Kamphuis

<b>BIJLAGEN:</b> <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - Nota van beantwoording zienswijzen Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 30186-2021) <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 - BP Plankaart Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 30186-2021) <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 - BP Regels Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 30186-2021) <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 - BP bijlagen bij regels Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 30186-2021) <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 - BP Toelichting Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 30186-2021) <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 - BP bijlagen bij toelichting Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 30186-2021) <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 7 - Raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan Holstweg e.o., Den Nul (Zaaknr: 24372-2022)
<b>AFSTEMMING MET →</b> <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Wethouder H.T.J. Kamphuis en Aafke Kuiper (Projectleider) <input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
<b>ONDERWERP</b> Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Holstweg e.o., Den Nul

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Holstweg e.o., Den Nul' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021009002-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 28 september 2021, met een ambtelijke wijziging vast te stellen;
2. De Nota van beantwoording zienswijzen Holstweg e.o., Den Nul d.d. 23 mei 2022 vast te stellen;
3. Het stedenbouwkundigplan Van Essen terrein, Den Nul d.d. 24 juni 2021 vast te stellen;
4. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

**SAMENVATTING**

Op 15 februari 2022 besloot het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbestemmingsplan 'Holstweg e.o., Den Nul', voor de woningbouw op het voormalige terrein van Vleesbedrijf Van Essen, vrij te geven voor de ter inzage legging. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 16 woningen mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 17 maart tot en met woensdag 27 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen op het plan ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen zijn er geen wijzigingen in het bestemmingsplan doorgevoerd. Wel is er een ambtelijke wijziging doorgevoerd: bevindingen van bodemonderzoeken die tijdens de periode van ter inzage legging hebben plaatsgevonden zijn verwerkt in de toelichting van bestemmingsplan en hierbij als bijlage opgenomen.

Samengevat stelt het college van burgemeester en wethouders voor om het bestemmingsplan 'Holstweg e.o., Den Nul' met een ambtelijke wijziging vast te stellen.

## **INLEIDING**

Op 10 juni 2021 heeft zich bij de gemeente Olst-Wijhe een initiatiefnemer de gemeente verzocht om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van de percelen in Den Nul waarop Vleesbedrijf Van Essen gevestigd was. Op 8 september 2021 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek. De initiatiefnemer heeft een plan uitgewerkt voor de realisatie van in totaal 16 woningen op het genoemde perceel. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden gewijzigd.

Het college van B&W van de gemeente Olst-Wijhe heeft op 15 februari 2022 het ontwerp van het bestemmingsplan Holstweg e.o. goedgekeurd. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage gelegen van donderdag 17 maart tot en met woensdag 27 april 2022. Binnen deze periode zijn drie zienswijzen ingediend.

## **BEOOGD RESULTAAT**

Het realiseren van 16 woningen op het voormalige perceel van Vleesbedrijf Van Essen aan de Holstweg 6 in Den Nul.

## **KADER**

- Vigerend bestemmingsplan 'Kleine Kernen', vastgesteld op 25 juni 2012
- Woonvisie 2022-2025
- De Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Wet ruimtelijke ordening (Wro)

## **ARGUMENTEN**

### *Bestemmingsplan 'Kleine Kernen'.*

Op grond van het bestemmingsplan Kleine Kernen, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 juni 2012, heeft het perceel aan de Holstweg 6 in Den Nul voor het overgrote deel de enkelbestemming 'bedrijf' en een klein deel de enkelbestemming 'groen'. Het is niet toegestaan deze gronden te gebruiken voor wonen en derhalve is het niet toegestaan woningen op deze gronden te realiseren. Om medewerking te kunnen verlenen aan het plan voor de woningbouw dient dus het bestemmingsplan gewijzigd te worden.

### *Woonvisie 2022-2025*

Op 9 mei 2022 is door de gemeenteraad de woonvisie 2022-2025 oordeelsvormend besproken. Daarin staat beschreven dat er een grote vraag is naar woningen op lokaal, regionaal en landelijk niveau en dat wordt ingezet op een stevige groei van het aantal woningen binnen de gemeente (1000-1200 woningen). Dit door inbreiding en uitbreiding bij de grotere kernen, maar ook door extra woningbouw in de overige kernen en het buitengebied. De bouw van de woningen in het kader van het bestemmingsplan Holstweg e.o. Den Nul, één van de kleinere kernen binnen de gemeente, draagt bij aan dit doel. Het gaat hierbij tevens om een inbreidingslocatie.

In de woonvisie staat tevens beschreven dat er een goede mix van woningtypen voor verschillende doelgroepen dient te worden gerealiseerd binnen de gemeente. Het plan voor de Holstweg e.o. draagt bij aan dit doel: het gaat om een plan van 16 woningen met een mix van vier typen: 5 starterswoningen (goedkoop), 3 levensloopbestendige woningen (midden), 4 rijwoningen (goedkoop) en 4 twee-onder-een-kapwoningen (midden).

### *Nota Ruimtelijke Kwaliteit*

Op 24 februari 2014 heeft de gemeenteraad de Nota Ruimtelijke Kwaliteit vastgesteld. Daarin staat beschreven dat voor nieuwe ontwikkelingen in bestaande bebouwde kernen geldt dat een ruimtelijke onderbouwing duidelijkheid moet verschaffen over de bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit in de kern. Bij ontwikkelingen waarvoor een nieuw bestemmingsplan nodig is kunnen specifieke welstandseisen worden gesteld. In dat geval zal de raad worden voorgesteld om tezamen met het bestemmingsplan een beeldkwaliteitsplan of stedenbouwkundig plan vast te stellen. Het stedenbouwkundig plan is onderdeel van het voorliggende bestemmingsplan (bijlage 1).

Het plan voor de Holstweg e.o. levert een positieve bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit. In de vigerende situatie is het plangebied nagenoeg volledig versteend met ontsierende bebouwing (met name door de

aanwezigheid van de bebouwing van het vleesbedrijf Van Essen). Met het initiatief wordt veel groen oppervlak toegevoegd (met name tuinen) en worden ook extra bomen aangeplant.

Ook verkeerskundig wordt het plan op een goede manier ingepast. Het aantal nieuwe parkeerplekken dat wordt gerealiseerd (29) voldoet ruim aan de parkeernormen voor de nieuwe woningen. Het woonhof dat wordt gerealiseerd heeft een entree vanaf de Holstweg en niet vanaf de drukke Rijksweg (50 km/u). Aan de Rijksweg worden twee nieuwe woningen gerealiseerd welke worden ingepast in het dorpslint van Den Nul.

#### *Zienswijzen*

Binnen de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ingediend door direct aanwonenden en van gelijke aard: ze gaan over het gebruik van de percelen van het nieuwbouwplan voor onderhoud van direct aan de nieuwbouw grenzende schuren/rookkanalen en de afwatering van deze aangrenzende percelen. Het gebruik van een naburig perceel voor o.a. onderhoud en afwatering betreft een privaatrechtelijke aangelegenheid tussen de eigenaren van de percelen. De aangedragen punten die privaatrechtelijk van aard zijn, zijn per definitie niet van toepassing op de bestuursrechtelijke procedure van het vaststellen van een bestemmingsplan. Enkel wanneer er sprake is van een evident privaatrechtelijke belemmering dient de gemeente hier rekening mee te houden bij het maken van haar afweging. Dat is hier niet het geval. Voor de volledige beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen Holstweg e.o., Den Nul.

Naar aanleiding van de zienswijzen is op maandag 9 mei nog wel een overleg gevoerd met de ontwikkelaar van de percelen. Vervolgens heeft er op maandag 16 mei een gesprek plaats gevonden met de ontwikkelaar (initiatiefnemer) en de indieners van zienswijzen waarbij ook een vertegenwoordiger van de gemeente aanwezig was. In dit gesprek is afgesproken dat de initiatiefnemer met een voorstel komt richting de indieners van de zienswijzen om voor zowel hen als de toekomstige bewoner(s) van de nieuwbouwwoningen tot de meest optimale oplossing te komen.

#### *Ambtelijke wijziging(en) n.a.v. bodemonderzoek en geconstateerde bodemverontreiniging*

In de periode dat het ontwerp van het bestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er nog twee bodemonderzoeken uitgevoerd en afgerond. Deze bodemonderzoeken zijn als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de bevindingen van de onderzoeken zijn nader beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan.

Uit één van de bodemonderzoeken is gebleken dat er zich, op de locatie van de drie nieuw te bouwen levensloopbestendige woningen, ernstige (maar relatief eenvoudig te verwijderen) bodemverontreiniging bevindt welke gesaneerd dient te worden. Naar aanleiding hiervan is in het bestemmingsplan (in de toelichting en in de regels) een uitwerkingsverplichting opgenomen. De initiatiefnemer moet bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen aantonen dat de geconstateerde bodemverontreiniging zodanig is gesaneerd dat op het gehele perceel een bodemkwaliteit aanwezig is die past bij de bestemming 'Wonen'.

#### *Conclusie*

Samengevat stelt het college van burgemeester en wethouders voor om het bestemmingsplan 'Holstweg e.o., Den Nul' met een ambtelijke wijziging vast te stellen.

#### **DRAAGVLAK**

Op 6 oktober 2021 is er in het restaurant BijRijperda in Den Nul een informatieavond georganiseerd voor omwonenden. Over het algemeen zijn op die avond de woningbouwplannen positief ontvangen. Zo was men o.a. enthousiast dat er iets gaat gebeuren met de locatie van Van Essen, opgelucht dat het niet gaat om hoogbouw en positief over de verschillende woningtypen.

Het ontwerpbestemmingsplan Holstweg e.o., Den Nul heeft van donderdag 17 maart tot en met woensdag 27 april 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn drie zienswijzen ingediend door direct aanwonenden. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen Holstweg e.o., Den Nul.

**FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

De financiële consequenties worden middels de anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

**AANPAK/UITVOERING**

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het vastgestelde bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State.