

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Zaaknummer: 34045-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort – Natasja Hulsebos
Team	:	Leefomgeving - PMA
Datum	:	27 september 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 Anterieure Overeenkomst (zaaknummer 18790-2023)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 Visie op planontwikkeling locatie Tellegenschool Bemog & Nikkels (zaaknummer 45292-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 Schetsplan (zaaknummer 45292-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET → Portefeuillehouder M. Blind, projectleider (PMA), adviseur grondzaken.</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Besluit in procedure brengen ontwerp-bestemmingsplan herontwikkeling Tellegenlocatie in Wijhe</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Medewerking te verlenen aan het wijzigen van bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van de Tellegenlocatie in Wijhe onder de voorwaarde dat:
 - a. Er in overeenstemming met de gemeente het schetsplan wordt uitgewerkt tot een stedenbouwkundigplan en woningbouwprogrammering, conform de door de gemeente gestelde kaders in de openbare biedprocedure.
 - b. Er een inrichtingsplan wordt uitgewerkt welke ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente.
 - c. Wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing en eventueel onderzoek.
2. Een (ontwerp-)bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat er een anterieure overeenkomst is gesloten met de ontwikkelaar.
3. Een anterieure overeenkomst met combinatie Bemog/Nikkels te sluiten waarin afspraken met ontwikkelaar worden gemaakt over het kostenverhaal, planschade etc.
4. Besluiten om de anterieure overeenkomst (bijlage 1) als vertrouwelijk te bestempelen (op grond van artikel 5.1, eerste lid, sub c en tweede lid, sub e en f van de Woo).
5. Wethouder M. Blind te machtigen om namens de gemeente de anterieure overeenkomst te ondertekenen.
6. De Raad en omwonenden te informeren over het tekenen van de anterieure overeenkomst en later het ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan via de raadsnieuwsbrief, respectievelijk IJsselberichten.

SAMENVATTING

Het college heeft in mei 2022 besloten om voor de locatie Tellegenschool een openbare biedprocedure te starten. Hieruit is de combinatie Nikkels/Bemog als winnaar naar voren gekomen. Op 17 mei 2023 is hiervoor de koopovereenkomst getekend. Als vervolg hierop heeft het college van B&W besloten medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling op locatie Tellegen planologisch mogelijk te maken. Hiervoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten met combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling. De ontwikkelcombinatie neemt het verdere ontwikkelproces ter hand en realiseert het bouwplan. Het is de bedoeling dat er medio 2025 gestart wordt met de bouw van de woningen.

INLEIDING

De locatie gelegen aan Achter de Hoven 37 in Wijhe staat lokaal bekend als de voormalige locatie van (o.a.) de Tellegenschool. Vanwege de fusie en verhuizing van scholen is de locatie leeg komen te staan en weer in eigendom van de gemeente gekomen. In 2022 vond er een openbare verkoop (of 'biedboek') procedure plaats met het doel om de locatie te verkopen ten behoeve van herontwikkeling voor woningbouw. Daarbij is ook een klein deel van het ten zuiden gelegen park meegenomen. De combinatie Bemog & Nikkels heeft naar aanleiding van de biedboekprocedure het recht verworven om de locatie aan te kopen en deze herontwikkeling uit te voeren. De koopovereenkomst is op 17 mei 2023 ondertekend.

Het gaat om de kadastrale percelen bekend als 'gemeente Wijhe, sectie F, nummers 7040 (gedeeltelijk) en 6537 (gedeeltelijk). In figuur 1 is de locatie van de herontwikkeling inclusief deze kadastrale percelen weergegeven. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 3789 m².



Figuur 1: Verbeelding Achter de Hoven 37 (Wijhe), ook wel plangebied herontwikkeling Tellegenlocatie

Huidige situatie

In figuur 2 is een luchtfoto van de locatie opgenomen. In het noordelijke deel van het plangebied bevindt zich het leegstaande oude schoolgebouw inclusief het schoolplein. Ten zuiden van de school bevindt zich een openbaar park. Rondom de schoollocatie en het park bevinden zich de Nijlandstraat, De Kupe en Achter de Hoven, allen straten met woningen. De locatie bevindt zich dus midden in een woonwijk.



Figuur 2: Tellegenlocatie in bestaande situatie gekeken in noordelijke richting (luchtfoto dd. 15 maart 2023)

Beoogde nieuwe situatie

De ontwikkelcombinatie Bemog & Nikkels heeft ten behoeve van de openbare biedprocedure een eerste schetsplan en een visie op de planontwikkeling opgesteld (bijlage 2 en 3 bij dit collegevoorstel). In figuur 3 is hiervan de plankaart opgenomen. Het plan bestaat uit drie delen, namelijk een rij met woningen direct aan De Kupe (meest noordelijk), een rij woningen richting het oosten gesitueerd en een appartementencomplex in het park. De woningen aan het uiteinde van de beide series met rijwoningen worden vormgegeven als 'beneden-boven'-woningen (ook wel 'bebo'). In het appartementencomplex worden in totaal 9 appartementen gerealiseerd. Deze appartementen hebben geen (of heel beperkt) buitenruimte; de mensen wonen als het ware in het park. In totaal zijn er in het plan 25 woningen opgenomen. Het parkeren voor de woningen wordt opgelost op een nieuw in te richten parkeerhof in het verlengde van de (nu doodlopende) Nijlandstraat. Hierbij wordt voldaan aan de parkeernorm.



Figuur 3: schetsplan herontwikkeling Tellegenlocatie

Het college wordt voorgesteld om onder een aantal voorwaarden medewerking te verlenen aan het herzien van het bestemmingsplan voor het voorliggende plan als aan de voorwaarden wordt voldaan en een procedure voor het wijzigen van het bestemmingsplan te doorlopen (**besluit 1 en 2**).

BEOOGD RESULTAAT

Een besluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van de Tellegenlocatie in Wijhe.

KADER

- Bestemmingsplan Wijhe (16 februari 2009)
- Bestemmingsplan Archeologie (28 april 2014)
- Bestemmingsplan waardevol dorpsgezicht historisch Hart van Wijhe (6 juni 2016)
- Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025
- Structuurvisie Olst-Wijhe
- Beleidsregels voor parkeren Gemeente Olst-Wijhe
- Nota ruimtelijke kwaliteit *'De kunst van het verleiden'*

ARGUMENTEN

1.1 Het initiatief past niet in bestemmingsplan, daarom is wijziging nodig

De locatie ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Wijhe (vastgesteld in de gemeenteraad op 16 februari 2009). In figuur 5 is een uitsnede van de bestemmingsplan-kaart voor de locatie opgenomen. Op de kaart is te zien dat op basis van het bestemmingsplan de locatie van de voormalige school de bestemming 'maatschappelijk' (voor maatschappelijke voorzieningen zoals scholen) heeft en het park ten zuiden de bestemming 'groen' (bedoeld voor en groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, etc.).



Figuur 4: uitsnede bestemmingsplan Wijhe (2009) voor Tellegenlocatie

De met het initiatief beoogde woningbouw kan niet binnen de bestemmingen 'maatschappelijk' en 'groen' gerealiseerd worden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien.

Voor de locatie gelden naast het bestemmingsplan Wijhe ook nog drie overkoepelende bestemmingsplannen. Hier onder worden deze kort benoemd en op welke manier er rekening wordt gehouden bij het plan:

- Bestemmingsplan archeologie (2014). Naar aanleiding van dit bestemmingsplan geldt er voor de locatie (net als ongeveer heel Wijhe) de dubbelbestemming 'waarde - archeologie - 1'. Dit betekent dat er voor de herontwikkeling van de locatie mogelijk archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dat wordt meegenomen in de procedure.
- Bestemmingsplan waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe (2016). Rondom de molen op de hoek van de Langstraat en de Molenweg in het centrum van Wijhe is een cirkel met een diameter van in totaal 800 meter getrokken. Deze cirkel heeft de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotop' gekregen. Binnen dit gebied geldt een beperking voor de bouwhoogte om op die manier te voorkomen dat de wind uit de wieken van de molen wordt gehaald. De afstand van de projectlocatie tot de molen is zodanig dat ruim wordt voldaan aan de bouwhoogte. De vrijwaringszone wordt overgenomen in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan.
- Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren (2018). In het bestemmingsplan zijn de beleidsregels voor parkeren opgenomen waaraan een herontwikkeling moet voldoen. Het plan voor de Tellegenlocatie voldoet hieraan. In het nieuw vast te stellen bestemmingsplan worden de beleidsregels overgenomen.

1.2 Het plan geeft invulling aan woonvisie 2022-2025

De gemeenteraad van de gemeente Olst-Wijhe heeft een sterke focus op woningbouw gelegd, waarbij specifiek voor een aantal doelgroepen woningen gerealiseerd moeten worden (starters, senioren, etc.). Die focus is op 13 juni 2022 bekrachtigd met de vaststelling van de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025. In de woonvisie wordt ingezet op forse uitbreiding van het woningaanbod (1000-1200 woningen), vooral rond de kernen Wijhe en Olst. Hierbij dient een goede mix van doelgroepen en woningtypen in ogenschouw worden genomen. Ook is een prestatieafspraken dat 30% van de nieuwe woningen in de sfeer van sociale huur of betaalbare koop moet vallen.

Het plan voor de herontwikkeling van de Tellegen-locatie geeft invulling aan de woonvisie. Het gaat om een inbreidingslocatie binnen de kern Wijhe, waarbij er 25 nieuwe woningen worden gerealiseerd met ook verschillende woningtypen (beneden-boven, rijtjes en appartementen). De beoogde doelgroepen zijn met name starters, senioren, 1-2 persoonshuishoudens. Binnen het woningbouwprogramma is conform het biedboek rekening gehouden met 16% is 4 sociale huurwoningen voor de doelgroep die daarvoor in aanmerking komt. Specifiek binnen de locatie Tellegenschool gaan we uit van een beperkte ruimte voor sociale huurwoningen. Ook worden er goedkope en betaalbare woningen (24%) aangeboden. De overige woningen vallen in het segment middelduur (60%).

1.3 Het plan sluit aan bij Structuurvisie Olst-Wijhe met betrekking tot inbreiding versus uitbreiding

Op 4 december 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Olst-Wijhe vastgesteld. Eén van de uitgangspunten hierin is dat ruimtelijke plannen en projecten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, voorzien in een concrete woonbehoefte en tegelijkertijd ook nog andere maatschappelijke meerwaarde creëren. In de structuurvisie wordt als uitgangspunt gehanteerd dat er voorkeur wordt gegeven aan inbreiding binnen bestaande bebouwde kom, boven uitbreiding in het landschap. Het plan voor de Tellegenlocatie sluit hierop aan.

1.4 Het plan moet aan aantal voorwaarden voldoen voordat deze in procedure kan worden gebracht

Het schetsplan moet nog verder uitgewerkt worden voordat deze in procedure wordt gebracht. Het college wordt voorgesteld om onder een aantal voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief **(besluit 1)** Zie punt a. tot en met d. hieronder.

- a) Dat in overeenstemming met de gemeente het schetsplan wordt uitgewerkt tot een stedenbouwkundigplan en woningbouwprogrammering conform de door de gemeente gestelde kaders in de openbaar verkoop (biedboek) procedure (besluit 1a).**

Het plan voor de herontwikkeling voldoet aan de kaders die zijn gesteld door de gemeente Olst-Wijhe, met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en woningbouwprogrammering. Dat zijn (samengevat uit het biedboek locatie Tellegenschool):

Ruimtelijke kwaliteit:

- De benadering van de locatie is die van een “woonpark”. Een robuuste groene setting met grondgebonden woningen/een appartementencomplex (2 laags plat of 2 laags met kap) op locatie Tellegenschool en eventueel een appartementencomplex op een gedeelte van het grasveld. Het appartementencomplex op het grasveld mag maximaal tweelaags (plat) zijn.
- Het eventuele appartementencomplex wordt alzijdig ontworpen. Alle gevels zijn zichtgevels en installaties zijn uit het zicht.
- In de ruimtelijke verkenning van SACON wordt in alle massavarianten de Nijlandstraat gebruikt als autotoegang tot de kavel. Ontsluiting van de kavel vanaf De Kupe of Achter de Hoven is mogelijk.
- Parkeren binnen het plangebied. Ook openbare parkeerplaatsen die verloren gaan door ontsluiting e.d. moeten binnen het plangebied gecompenseerd worden en een openbare status hebben.
- De wijze waarop bestaande zichtlijnen zijn verwerkt in het plan.
- Uitgangspunt is het behoud/herplanten van bomen (met uitzondering bomen die verwijderd mogen/moeten worden).
- De nieuwe bebouwing houdt rekening met de ‘zorgen’ van de omwonenden, waaronder de privacy en het gevoel van vrij wonen.

Woningbouwprogrammering:

- Minimaal 20 woningen waarvan 40% voor starters, 40% voor senioren, minimaal 15/20% sociale huur.
- Differentiatie in woningtypes en prijsklassen met aandacht voor betaalbaarheid. Met betaalbaar wordt bedoeld op de categorie tot €300.000,-. Ook willen we toevoeging van enkele woningen of appartementen in de categorie goedkoop tot €225.000,-.
- De grondgebonden koopwoningen worden met name ontwikkeld in de prijscategorieën betaalbaar (tot €300.000) en het middeldure segment (vanaf €300.000 tot €425.000).
- Op centrumlocaties zijn senioren en starters belangrijke doelgroepen; qua woningtypologie levensloopbestendige woningen, geschikt voor kleinere huishoudens; daarnaast is er eventueel ruimte voor eengezinswoningen.
- Binnen het brede woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep die daarvoor in aanmerking komt.
- Kiezen voor gevarieerde woonmilieus met bij voorkeur een mix van doelgroepen.

b) Dat er een inrichtingsplan wordt uitgewerkt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente (besluit 1b).

Het in het kader van de biedprocedure ingediende schetsplan van de initiatiefnemer waarin de architectuur, de stedenbouwkundige aspecten, de inrichting en infrastructuur van het exploitatiegebied zijn uitgewerkt. Dit schetsplan/Inrichtingsplan wordt na het ondertekenen van de anterieure overeenkomst aangeleverd op een nader te bepalen datum. Dit plan moet voldoen aan de gemeentelijke uitgangspunten zoals het Programma van Eisen Inrichting Infrastructuur en Openbare Ruimte en behoeft gemeentelijke goedkeuring.

Vanuit het waterschap zijn er eisen gesteld voor wat betreft de waterberging voor deze locatie. De ontwikkelaar werkt aan een goede oplossing welke ook vertaald wordt in het nog op te stellen en door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan. Om een goede waterberging in het gebied te borgen, wordt op dit onderdeel nog een aanvulling gedaan in de anterieure overeenkomst. Aan de exacte formulering hiervoor wordt momenteel gewerkt. Nadat de aanvulling is gedaan kan de anterieure overeenkomst ondertekend worden.

Met de ontwikkeling wordt ingezet op het behouden en versterken van de groene omgeving. De ontwikkeling is 'te gast in het groene ensemble en moet een kwaliteitsimpuls leveren aan de ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit in de buurt. Voor het park wordt een inrichtingsplan gemaakt met als doel om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Daarnaast geeft de inrichting ook een boost aan natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. De herdenkingsbomen blijven behouden en vormt een groene verbindingzone tussen het parkeerhof en het omliggende park. In het park wordt centraal een ontmoetingsplek en speelaanleidingen gerealiseerd.

c) Dat wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing en eventueel onderzoek (besluit 1c).

Voor de herziening van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. Hiervoor zijn door de ontwikkelaar onderzoeken uitgevoerd, bijvoorbeeld als het gaat om de verkeer, ecologie (ook stikstof). Ten behoeve van de openbare biedprocedure waren ook door de gemeente al een aantal onderzoeken uitgevoerd (bijvoorbeeld kwaliteit van de bodem, archeologische waarden).

2. Er dient een anterieure overeenkomst te worden gesloten met ontwikkelaar (besluit 3).

Naast de hiervoor gestelde voorwaarden geldt als wettelijke voorwaarde dat er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In deze overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt voor het kostenverhaal (artikel 6.12 lid 2 uit de Wro). Deze overeenkomst moet zijn gesloten alvorens het ontwerp-bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht (**besluit 2**). De concept anterieure overeenkomst is opgenomen als **bijlage 1**.

DRAAGVLAK

Na twee informatiebijeenkomsten voor omwonenden, is de gemeente een openbare biedprocedure gestart voor de herontwikkeling van de Tellegen-locatie waarbij ontwikkelaars plannen in konden indienen. Twaalf partijen schreven zich in voor de biedprocedure. Vijf partijen voldeden niet aan de inschrijvingsvereisten en vielen daarmee af. De overige zeven plannen zijn inhoudelijk beoordeeld. Na inhoudelijke beoordeling heeft de gemeente de plannen via de website www.mijnkijkopolst-wijhe.nl bekend gemaakt. 160 omwonenden zijn gevraagd aan te geven welk plan zij het beste vonden voor hun omgeving. In totaal maakten 59 omwonenden van deze mogelijkheid gebruik. Er is door de omwonenden heel verschillend gestemd. Er was weinig verschil in voorkeur voor de keuze om te bouwen alleen op het schoolterrein of om ook te bouwen op een deel van het naastliggende grasveld.

Na afronding van de inhoudelijke beoordeling van de plannen en de stemming van omwonenden zijn de financiële biedingen aan de beoordeling toegevoegd. De optelsom van de beoordeling door de gemeente, aangevuld met de stemmen van omwonenden en de hoogte van de financiële bieding heeft uiteindelijk de einduitslag bepaald. Combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling heeft bij de eindbeoordeling het hoogst aantal punten ontvangen. Het plan is positief beoordeeld door de selectiecommissie. Het plan stond niet in de top 3 van omwonenden. Het financiële bod van de combinatie Nikkels/Bemog is het hoogste en heeft in de totaalscore de doorslag voor dit plan gegeven.

In opmars naar de bestemmingsplanwijzing zijn er door de ontwikkelcombinatie Bemog/Nikkels inloopmomenten georganiseerd waar mensen kennis konden nemen van de plannen en hun aandachtspunten konden doorgeven. Aan de hand hiervan is het schetsontwerp aangepast en is er aanvullend een verkeersmaatregel opgenomen met het oog op de veiligheid in de Nijlandstraat.

DUURZAAMHEID

In het plan is aandacht voor natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en duurzaamheid. Zowel in het park als in de woningen. In de visie op de planontwikkeling (**bijlage 2**) staan de maatregelen omschreven.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Er zijn geen financiële risico's voor de gemeente. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Het college wordt voorgesteld in te stemmen met het communiceren over het ondertekenen van de anterieure overeenkomst. Van het tekenmoment wordt een kort bericht uitgedaan met een foto van de ondertekening van de overeenkomst (**besluit 5 en 6**).

Vervolgens wordt er in november door de combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling een inloopbijeenkomst georganiseerd om de buurt en overig geïnteresseerden te informeren over het ontwerp bestemmingsplan dat ter inzage gaat. Hiernaast informeren wij vanuit onze publiekrechtelijke rol de inwoners van Olst-Wijhe over de ruimtelijke procedure.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit van het college van B&W wordt het inrichtingsplan, de ruimtelijke onderbouwing alsmede de regels en verbeelding van het bestemmingsplan afgerond en worden deze als ontwerp gepubliceerd en ter inzage gelegd (**besluit 2**). Vervolgens kan er zes weken lang een zienswijze over het plan naar voren worden gebracht. Na deze periode wordt het college en vervolgens de gemeenteraad voorgesteld om het bestemmingsplan definitief vast te stellen. Eventueel ingediende zienswijzen worden meegewogen in de besluitvorming.

Een belangrijk aandachtspunt de ingang van de Omgevingswet op 1 januari 2024 aanstaande. Uiterlijk 31 december 2023 kan een ontwerp-bestemmingsplan in procedure worden gebracht. Na die datum wordt het 'omgevingsplan' van de gemeente Olst-Wijhe van kracht. Wanneer een bestemmingsplan in procedure wordt gebracht voor de ingang van de omgevingswet dan kan deze procedure conform de wet- en regelgeving in de Wet ruimtelijke ordening worden afgerond. In het voorliggende geval wordt het ontwerp-bestemmingsplan voor de ingang van de Omgevingswet gepubliceerd.