

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 31907-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort – Jasper Pott
Team	:	Leefomgeving - PMA
Datum	:	18 september 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Herontwikkeling Raalterweg 48-50 te Wesepe dd. 8 december 2022 (32519-2023)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Herontwikkeling Meko-terrein (32519-2023)</p>
<p>AFSTEMMING MET → Portefeuillehouder M. Blind, intaketafel (beleidstoets), wonen: Kitty Schoorlemmer & Wietze van der Ploeg BOR (groen, riolering, parkeren, verkeer) Jaring Walta stedenbouw: Rob Smetsers</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP Principebesluit herontwikkeling Raalterweg 48-50 te Wesepe (MEKO-terrein)</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

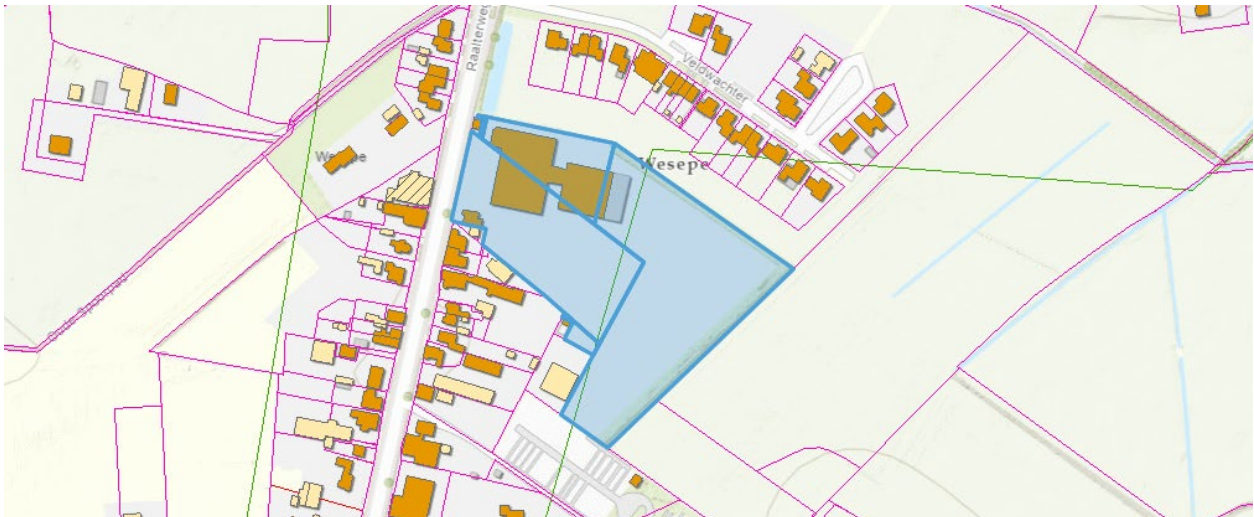
1. In principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van bestemmingsplan of omgevingsplan voor de locatie met bedrijfsbestemming Raalterweg 48-50 te Wesepe (MEKO-terrein) ten behoeve van woningbouw en eventueel voorzieningen, onder voorwaarde dat:
 - a. In overeenstemming met de gemeente tot een programma voor de woningbouw wordt gekomen;
 - b. In overeenstemming met de gemeente tot een stedenbouwkundige opzet wordt gekomen voor woningbouw en als dat noodzakelijk wordt geacht (maatschappelijke of commerciële) voorzieningen;
 - c. In overeenstemming met de gemeente afspraken worden gemaakt over de fasering van de herontwikkeling van de locatie;
 - d. Er een inrichtingsplan wordt uitgewerkt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente;
 - e. De ketenpartners van de gemeente (o.a. provincie, waterschap, veiligheidsregio) in kunnen stemmen met het plan voor de herontwikkeling van de locatie;
 - f. Wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing en eventueel onderzoek.
 - g. De huidige opstallen eerst gesloopt worden, alvorens met een eventueel gefaseerde ontwikkeling gestart wordt.
2. Een bestemmingsplan (Wro) of omgevingsplan/omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplan-activiteit (Omgevingswet) voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

In Wesepe is aan de Raalterweg 48 de oude melkfabriek gelegen. Ter plaatse zijn sinds enkele jaren kleine bedrijven gevestigd welke geregeld overlast veroorzaken voor omwonenden. Het pand is eind 2022 aangekocht door een particulier die de voorgaande periode de exploitatie vervulde. Met de aankoop is ook de intentie door deze particulier uitgesproken om het geheel te transformeren van bedrijfslocatie naar een woonlocatie. Met de transformatie zal het geheel een ruimtelijke impuls krijgen en aansluiting moeten vinden bij de omliggende buurten. De locatie leent zich tevens voor de huisvesting van een commerciële voorziening.

INLEIDING

De locatie Raalterweg 48-50 in Wesepe staat lokaal bekend als het MEKO-terrein, vernoemd naar het bedrijf dat op deze locatie gevestigd was. Recentelijk is de grond aangekocht door een ontwikkelende partij met het doel op deze locatie woningbouw te realiseren. Het gaat om de kadastrale percelen bekend als 'gemeente Olst, sectie D, nummers 3345, 3679, 5074, 5344 en 5824. In figuur 1 zijn deze kadastrale percelen weergegeven. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ruim 22.500 m² (of 2,25 ha).



Figuur 1: kadastrale percelen Raalterweg 48-50 te Wesepe (projectgrenzen herontwikkeling MEKO-terrein)

Huidige situatie

In figuur 2 is een luchtfoto van het terrein opgenomen. Het perceel wordt in westelijke richting ontsloten richting de Raalterweg (tot voor kort een N-weg, maar sinds de verlegging hiervan een rustige weg voor ontsluiting dorp). Direct ten noorden van de locatie (links op de foto) is recentelijk de woonwijk 'Tollenaar' ontwikkeld. Direct ten zuiden van de locatie bevinden zich woningen en bedrijven (gemengde bestemming) en in oostelijke richting landbouwgronden.



Figuur 2: locatie Raalterweg 48-50 in bestaande situatie gekeken in oostelijke richting (luchtfoto dd. 25 februari 2023)

De uitstraling van de locatie past bij een bedrijfsbestemming: er staat bedrijfsbebouwing en op het achterterrein is veel verharding of asfalt aanwezig. Beplanting/groen op het noordelijke en oostelijke deel van het terrein zorgen ervoor dat de locatie uit het zicht wordt onttrokken vanuit de omgeving. Het terrein wordt op dit moment door de eigenaar in gedeeltes verhuurd aan meerdere kleinere bedrijven. In de praktijk wordt er overlast ervaren in de omgeving, zo zijn er recentelijk klachten geweest over lawaai in de avond en nacht.

Beoogde nieuwe situatie volgens initiatiefnemer

De initiatiefnemer heeft een eerste schetsplan opgesteld en deze in een principeverzoek voorgelegd aan de gemeente Olst-Wijhe (bijlage 1 bij dit collegevoorstel). In figuur 2 is hiervoor de plankaart opgenomen. De initiatiefnemers willen een grote woningbouw-ontwikkeling laten plaatsvinden op deze locatie, namelijk de realisatie van 71 woningen met een divers programma variërend van studio's en appartementen tot rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en een aantal kavels voor vrijstaande villa's. In het beoogde plan zijn verder geen (maatschappelijke of commerciële) voorzieningen opgenomen.



Figuur 3: schetsplan herontwikkeling locatie Raalterweg 48-50 te Wesepe

De ontwikkelaar wil het plan in twee fases realiseren, waarbij in de eerste fase de bedrijfsbebouwing aan de Raalterweg blijft bestaan en de woningen achterop het perceel worden gerealiseerd, waarna in de tweede fase de bouw van de appartementen/studio's en een deel van de twee-onder-een-kap woningen worden gebouwd.



Figuur 4: beoogde fasering door ontwikkelaar (links na fase 1 en rechts na fase 2)

Het plan is besproken op de intaketafel waar een toets aan het vastgestelde beleid is gedaan. Het beoogde plan voor woningbouw past in de basis binnen de bestuurlijke focus voor extra woningbouw. In de Woonvisie 2022-2025 die op 13 juni 2022 is vastgesteld door de gemeenteraad is een extra opgave voor woningbouw in Wesepe benoemd conform de wens van Plaatselijk Belang Wesepe. In essentie staat de gemeente daarom positief tegenover het initiatief om op deze locatie woningbouw te realiseren.

Daar tegenover staat echter dat er vanuit verschillende disciplines kanttekeningen zijn geplaatst bij het schetsplan. Dit betreft onder andere de exacte invulling van de locatie qua woningbouw-programmering (veel woningen, vraag of beoogde programma aansluit bij behoefte en woondeal m.b.t. sociale huur/betaalbare koop), de stedenbouwkundige opzet (relatief hoge dichtheid, geen plek voor spelen / groen) en de beoogde fasering. Het college wordt daarom voorgesteld om onder een aantal voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief en, als aan de voorwaarden wordt voldaan, afhankelijk van de geldende wet- en regelgeving een procedure voor het wijzigen of afwijken van het bestemmingsplan (uiterlijk 31 december 2023) of omgevingsplan (na 1 januari 2024) te doorlopen.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan de wijziging van het bestemmingsplan of omgevingsplan op de percelen aan de Raalterweg 48-50 in Wesepe ten behoeve van woningbouw, waarbij naast wonen ook ruimte is voor het faciliteren van een commerciële unit.

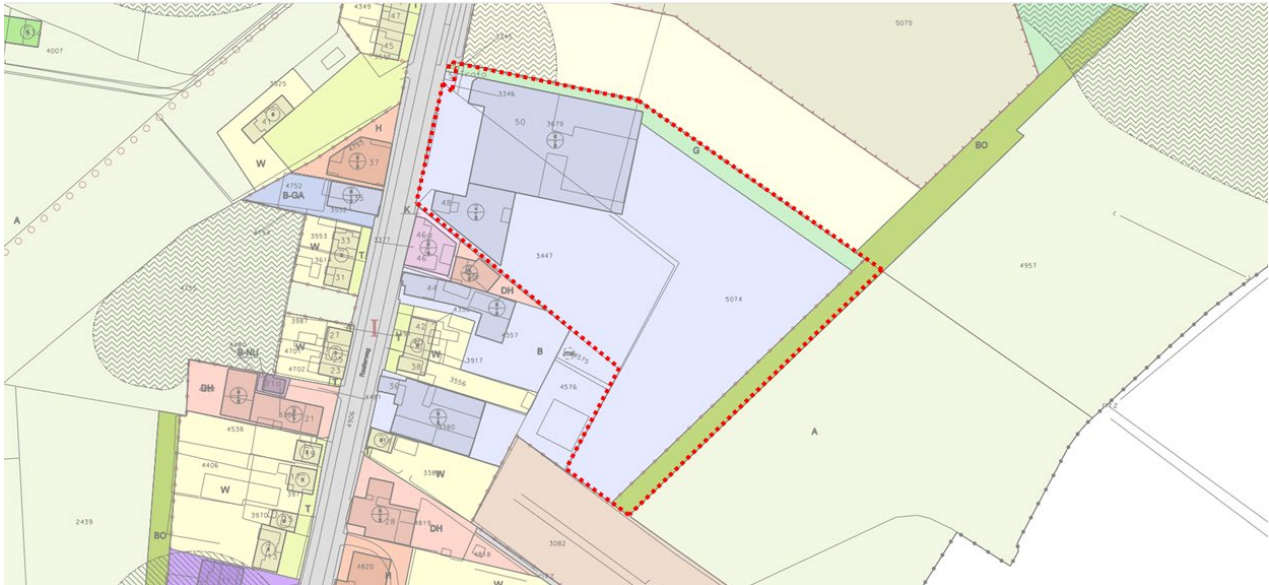
KADER

Omgevingswet (na 1 januari 2024)
Bestemmingsplan Wesepe (2 juli 2007) en/of Omgevingsplan Olst-Wijhe
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 Initiatief past niet in bestemmingsplan (en Omgevingsplan), daarom wijziging nodig

De locatie Raalterweg 48-50 ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Wesepe (vastgesteld in de gemeenteraad op 2 juli 2007). In onderstaand figuur is de begrenzing van het projectgebied over de bestemmingsplan-kaart geprojecteerd. Op de kaart is te zien dat op basis van het bestemmingsplan de locatie de bestemming 'bedrijf' heeft, waarbij de groene randen van het perceel de bestemmingen 'groen' (noordelijk) en 'bos' (oostelijk) hebben gekregen.



Figuur 5: projectgebied Raalterweg 48-50 over kaart bestemmingsplan Wesepe (2 juli 2007)

De met het initiatief beoogde woningbouw kan niet binnen de bestemmingen 'bedrijf', 'groen' en 'bos' gerealiseerd worden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien. Hierbij is 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. Alle huidige bestemmingen blijven daarbij bestaan, maar dat betekent dat er een nieuw type procedure gevolgd moet worden: een wijziging van het omgevingsplan of het verlenen van een vergunning voor een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA).

1.2 Plan geeft invulling aan Woonvisie Olst-Wijhe 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 het volgende over woningbouw in Wesepe gezegd:

"Het dorp Wesepe heeft aan de oostzijde van onze gemeente een centrale ligging aan de N348 tussen Deventer en Raalte. De bereikbaarheid van en naar Deventer en Raalte per auto is daarmee zeer goed. Ook per fiets zijn de afstanden goed te overbruggen. Het is wenselijk om in Wesepe in extra woningbouw te voorzien en daarmee de leefbaarheid en het voorzieningenniveau te versterken. Zonder nieuwe woningen neemt het draagvlak voor de voorzieningen in Wesepe af. De laatste jaren is gebleken dat er een duidelijke vraag is in Wesepe, zowel in het betaalbare segment als in het duurdere segment. Dit biedt dus kansen voor een extra woningbouwopgave. De gemeente wil in samenspraak met het dorp deze ambitie verder invullen. Per saldo betekent dat dus een extra woningbouwopgave voor het dorp Wesepe (naast de dorpen Olst en Wijhe). Op basis van een uit te voeren behoefteonderzoek voor de kern Wesepe worden daar verdere afspraken over gemaakt tussen gemeente en Plaatselijk Belang Wesepe."

De realisatie van woningen in verschillende prijsklassen op de locatie van het MEKO-terrein sluit aan op deze visie van de gemeenteraad die dus ook is ingegeven vanuit het Plaatselijk Belang Wesepe. Bij de verdere detaillering van de plannen, zowel stedenbouwkundig als qua programmering, is het daarom wenselijk dat ook het Plaatselijk Belang wordt aangehaakt.

1.3 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 het MEKO-terrein sluit hierop aan.

1.4 Het plan dient nog verder uitgewerkt te worden voordat deze in procedure kan worden gebracht

Het schetsplan uit het principeverzoek in bijlage 1 dient nog verder uitgewerkt te worden voordat deze in procedure wordt gebracht. Het college wordt voorgesteld om onder een aantal voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief (zie punt a. tot en met f. hier onder).

a. In overeenstemming met de gemeente tot een programma voor de woningbouw wordt gekomen

Vanuit de afdeling Wonen is opgemerkt dat er nadere afstemming nodig is over het programma voor de woningbouw. Het plan bevat een groot aantal woningen. Daarmee wordt aangesloten bij de ambitie van extra groei van Wesepe uit de Woonvisie. Tegelijkertijd is het aantal woningen, gezien ook het aantal woningen dat in andere nieuwbouwplannen in Wesepe is voorzien, fors. Realisatie van alle plannen betekent een groei van Wesepe met 25%. De fasering is een belangrijk aandachtspunt.

Het plan bevat een gevarieerd aanbod voor starters, doorstroom, enkele levensloopbestendige woningen en het hogere segment. Daarmee wordt ingespeeld op de woonbehoefte in Wesepe. Tegelijkertijd kent het principeverzoek nog geen uitwerking van prijsklassen voor de woningen en zijn er twijfels over de behoefte aan het grote aantal studio's in het plan. Met Tellers & Benoemers vindt een nadere bespreking van het behoefteonderzoek plaats. Uit een wisselwerking tussen initiatiefnemer en gemeente (ook op het gebied van stedenbouw) moet blijken wat de meest optimale invulling voor het woningbouwprogramma is.

Bij de uitwerking van het woningbouwprogramma moet ook rekening worden gehouden met de opgave sociale huurwoningen. In de woonvisie is het uitgangspunt opgenomen dat bij nieuwbouwontwikkelingen minimaal 25% sociale huur wordt gerealiseerd met de kanttekening dat in de praktijk dit percentage vooral van toepassing zal zijn op de te realiseren woningen in de kernen Olst en Wijhe. Uitgangspunt in de Woondeal is 30% sociale huur in het totale woningbouwprogramma van de gemeente. Over de sociale huuropgave (woningtype en doelgroep) in Wesepe moet overleg gevoerd worden met SallandWonen. De invulling (aandeel, woningtype en doelgroep) is maatwerk. Wel zal het totale aandeel betaalbare woningen, huur en koop, voldoende moeten zijn.

b. In overeenstemming met de gemeente tot een stedenbouwkundige opzet wordt gekomen voor woningbouw en als dat noodzakelijk wordt geacht (maatschappelijke of commerciële) voorzieningen

Binnen de gemeente is het schetsplan voor de herontwikkeling getoetst. Het woningbouwplan wordt als stevig qua aantal benoemd en het is ook een plan met een behoorlijke verdichting (+- 55% uitgeefbaar terrein tegenover 45% openbaar) zeker op de schaal van Wesepe. De kadastrale percelen worden tot de uiterste grenzen benut voor de woningbouw, waarbij ook het deel dat in het huidige bestemmingsplan als 'bos' en als 'groen' bestemd is plaats zal maken. Het is de vraag of in het eerste schetsplan voldoende ruimte over blijft om een hoogwaardige openbare ruimte aan te leggen inclusief ruimte voor o.a. ontspanning, groen en water(berging). Het is wenselijk om het plan in afstemming met een stedenbouwkundige te toetsen en daar waar nodig aan te passen. Voor de verdere uitwerking van het project is reeds contact gelegd met een lokaal bekende stedenbouwkundig adviseur.

De realisatie van 71 woningen is een zeer forse toevoeging aan de voorraad van woningen voor de kern Wesepe wat mogelijk ook gevolgen heeft voor de voorzieningen in Wesepe. Bij de nadere uitwerking van de plannen zal in overeenstemming met de gemeente en het Plaatselijk Belang onderzocht moeten worden of het wenselijk is om eventueel voorzieningen (commercieel of maatschappelijk) in het plan op te nemen.

c. In overeenstemming met de gemeente afspraken worden gemaakt over de fasering van de herontwikkeling van de locatie

In het principeverzoek van de ontwikkelaar is een fasering opgenomen waarbij in fase 1 het oostelijk deel met kavels voor villa's, twee-onder-een-kap-woningen en rijtjeswoningen wordt ontwikkeld, waarbij de bedrijfspanden aan de Raalterweg in eerste instantie in gebruik blijven. In fase 2 zou vervolgens de ontwikkeling van de locatie direct langs de Raalterweg plaats vinden

Als gemeente verlenen we om verschillende redenen geen medewerking aan een dergelijke fasering. Het zou om verscheidene redenen mogelijk kunnen zijn dat fase 2 uiteindelijk geen doorgang kan vinden, terwijl fase 1 al wel gerealiseerd zou zijn. In dat geval ontstaat er een situatie die met het oog op stedenbouw niet wenselijk is (er ontstaat een woonwijk achter een bedrijfsbestemming waar nu al overlast van wordt ervaren) wat ook vanuit milieukundig oogpunt niet wenselijk is omdat voor de bedrijfsbestemming een milieucontour moet worden aangehouden tot woonlocaties. Daarnaast geldt dat juist in de tweede fase de betaalbare woningen voor starters en de woningen voor ouderen zijn opgenomen.

Wel zijn we als gemeente voorstander van een gefaseerde uitvoering van het plan, omdat dit er ook voor zorgt dat het woningaanbod gefaseerd beschikbaar wordt gesteld aan woningzoekenden. Dat zorgt er vervolgens weer voor dat er meer kans is dat juist de lokale starters en woningzoekenden uit Wesepe zich zullen inschrijven voor de woningen, in plaats van dat er vooral wordt gebouwd voor mensen vanuit omliggende gemeenten.

d. Er een inrichtingsplan wordt uitgewerkt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente

In het verlengde van overeenstemming over de stedenbouwkundige opzet (punt b.) dient er ook een inrichtingsplan voor de openbare ruimte te worden gemaakt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente (m.n. de afdeling beheer openbare ruimte). Dit inrichtingsplan moet voldoen aan het 'Programma van Eisen Inrichting Infrastructuur en Openbare Ruimte' waarin eisen worden gesteld aan materialisering, beplanting, verharding, verkeer, toegankelijkheid, et cetera.

e. De ketenpartners van de gemeente (o.a. provincie, waterschap, veiligheidsregio) in kunnen stemmen met het plan voor de herontwikkeling van de locatie

Naast het belang van de gemeente voor woningbouw en stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit, geldt dat ook de ketenpartners van de gemeente mogelijk een belang bij het plan hebben. De ketenpartners zijn partijen als de provincie Overijssel, waterschap Drents Overijsselse Delta, de Veiligheidsregio, de Omgevingsdienst en de GGD. De verwachting is dat er vanuit de ketenpartners geen onoverkomelijke aandachts- of kritiekpunten op het plan worden gegeven, maar wel aandachtspunten als het gaat om water, groen, toegankelijkheid voor nood- en hulpdiensten en milieukundige inpassing.

Door een uitgewerkt plan voor te leggen aan de 'regionale omgevingstafel' die tweewekelijks wordt georganiseerd kunnen de standpunten en aandachtspunten van de verschillende partijen inzichtelijk worden gemaakt.

f. Wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing en eventueel onderzoek.

Voor de herziening van het bestemmingsplan/omgevingsplan 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 zal mogelijk ook onderzoek naar uitgevoerd moeten worden, bijvoorbeeld naar de kwaliteit van de bodem, geur, geluid, ecologie, archeologie, etcetera. De omgevingsdienst IJsselland wordt hierbij actief betrokken en zal milieukundige onderzoeken toetsen en goedkeuren.

DRAAGVLAK

Er zijn eerste gesprekken gevoerd met Plaatselijk Belang Wesepe. Zij hebben aangegeven positief te zijn over het transformeren van deze bedrijfsbestemming in een woonbestemming. Daarnaast heeft op initiatief van de ontwikkelende partij ook een inloopavond plaatsgevonden waar erg veel positieve reacties achter zijn gelaten.

Zowel vanuit de directe omgeving als vanuit de bredere omgeving lijkt er voldoende draagvlak te zijn voor deze ontwikkeling

DUURZAAMHEID

Deze ontwikkeling biedt de kans om een verouderde bedrijfslocatie om te bouwen naar een duurzame woonwijk waarbij groene energie, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie en voorziet daarmee in een duurzame ontwikkeling binnen Wesepe.

Een ontwikkeling met dergelijke aantallen draagt ook bij aan een oplopend inwonersaantal waarmee draagvlak lijkt te ontstaan voor aanvullende functies en biedt daarmee ook duurzaam toegevoegde waarde aan Wesepe.

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

De risico's liggen voornamelijk bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden 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.

Aandachtspunt bij het sluiten van de overeenkomst betreft een goede en juridisch houdbare waarborgsom of bankgarantie die de kosten voor aanleg van de openbare ruimte volledig moet kunnen dekken.

AANPAK/UITVOERING

Na positieve besluitvorming in het college van Burgermeester en wethouders wordt samen met de initiatiefnemer toegewerkt naar de juiste uitgangspunten: aantal woningen, ruimtelijke uitgangspunten en eventuele faseringen. Op basis van deze punten zullen contracten worden gesloten met initiatiefnemers.

Er zal gewerkt worden onder de nieuwe omgevingswet. De verwachting is dat in het najaar van 2024 gestart zou kunnen worden met de eerste sloopwerkzaamheden op het terrein.