

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	26 mei 2014
Agendapunt	11
Voorstelnummer	2014/38
Opiniërend besproken d.d.	28 april 2014
<i>Portefeuillehouder</i>	Wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	14.401110
Datum B&W-besluit	13 mei 2014
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van de geurvisie, de geurverordening, het bestemmingsplan en het welstandskader ten behoeve van de noordwestelijke ontwikkeling (Middelstuk II) in Welsum.

INLEIDING

In Welsum wordt de ontwikkeling van een nieuwe woningbouwlocatie mogelijk gemaakt. In totaal wordt er een aanbod gerealiseerd van 21 woningen. De locatie Middelstuk II is één van de locaties, die door bewoners in het Dorpsontwikkelingsplan Welsum als één van de meest kansrijke locaties benoemd is. Op de eerste locatie 'Brabantse wagen' is inmiddels al woningbouw mogelijk. Om woningbouw op het Middelstuk II mogelijk te maken zijn diverse besluiten nodig.

Op basis hiervan zijn een ontwerp geurvisie, een geurverordening, het bestemmingsplan en een welstandskader opgesteld. Na publicatie op 5 februari 2014, hebben de ontwerpdocumenten van donderdag 6 februari tot en met woensdag 19 maart 2014 ter inzage gelegen. Tegen deze plannen zijn tien zienswijzen ingediend.

BEOOGD RESULTAAT

Realisatie van 21 woningen op een onbebouwd terrein ten noordwesten van de kern Welsum, direct aansluitend aan de bestaande wijk Middelstuk.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Wet geurhinder en veehouderij
- Dorpsontwikkelingsplan Welsum
- Toekomstvisie Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

Reactienota zienswijzen

Tijdens de terinzagelegging van het bestemmingsplan, de geurvisie, de geurverordening en het welstandskader zijn tien zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben voornamelijk betrekking op:

- Extra toename verkeershinder bestaande Middelstuk
- Afwikkeling van het bouwverkeer
- Waardevermindering bestaande woningen
- Beperking uitbreidingsmogelijkheden omliggende agrarische bedrijven
- Schade aan het monument 'Het Hemelrijk'.

Naar aanleiding van een aantal zienswijzen wordt het bestemmingsplan aangepast. De belangrijkste aanpassing is het herstel van de omissie van de 4 odeur (ou) norm, die opgenomen was in de geurparagraaf van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Dit moet 4,5 ou zijn, gelijk aan de norm, zoals deze opgenomen is in de geurgebiedsvisie en de geurverordening. Ook is in de paragraaf verkeer en parkeren verder ingegaan op de verkeerssituatie.

De overige zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan, het welstandskader, de geurgebiedsvisie en/of de geurverordening.

Voor de complete beantwoording verwijzen wij u naar de 'Nota van beantwoording zienswijzen Welsum, noordwestelijke ontwikkeling'

Bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan wordt de bouwmogelijkheid gecreëerd voor 21 woningen. In fase 1 worden dertien rijwoningen gebouwd, waarvan inmiddels elf woningen verkocht zijn. De overige woningen worden afhankelijk van de vraag gefaseerd gerealiseerd. Daarbij is tussen de initiatiefnemer van het voorliggende plan en die van de locatie van 'Brabantse wagen' de afspraak, dat het aanbod van de 'Brabantse wagen' eerst ingevuld moet zijn.

Geurvisie en geurverordening

Omdat uit onderzoek is gebleken, dat de nieuwbouwlocatie gedeeltelijk binnen de wettelijke normen (voorgrondbelasting) van omliggende veehouderijen ligt, is een geurvisie opgesteld. Deze is bijgevoegd als 'Geurvisie uitbreiding kern Welsum'. De geurvisie brengt de consequenties van de Wet geurhinder en veehouderij in kaart. Daarbij is onderzocht of een andere normstelling een oplossing biedt voor de geconstateerde knelpunten. De geurvisie is een onderbouwend document voor de nieuwe gemeentelijke geurnormering, die als 'Verordening geurhinder en veehouderij noordzijde Welsum' door uw raad met de gebiedsvisie moet worden vastgesteld.

Uit berekeningen blijkt, dat het aanpassen van de geurnorm van 3 naar 4,5 voldoende is om woningbouw op de gewenste locatie mogelijk te maken. Ter plaatse blijft sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Nieuw welstandskader

Voor de planlocatie geldt op dit moment het welstandsregime voor het Buitengebied van Olst-Wijhe. Omdat het voorliggende bestemmingsplan voorziet in dorpsuitbreiding van Welsum, past het huidige welstandskader niet langer. Het nieuwe welstandskader (Welstandskader noordwestelijke ontwikkeling Welsum) is opgenomen in bijlage 2 bij de toelichting van het bestemmingsplan.

Crisis- en herstelwet

Op het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Welsum, noordwestelijke ontwikkeling" is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing (artikel 1.1 Chw jo. artikel 3.1 Bijlage I Chw). Dit betekent, dat de belanghebbenden in het beroepsschrift moeten aangeven, welke beroepsgronden worden aangevoerd tegen het besluit. Na afloop van de termijn van zes weken kunnen geen nieuwe beroepsgronden meer worden aangevoerd. Dit heeft als voordeel dat, indien er sprake is van een beroepsschrift, de Afdeling bestuursrechtspraak binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn beslist.

DRAAGVLAK

In algemene zin is er een breed draagvlak in het dorp, met name omdat betaalbare huisvesting geboden wordt aan veelal jonge Welsumers. De plannen zijn voortgekomen uit het Dorpsontwikkelingsplan (DOP) voor Welsum. In het DOP is een visie op bouwlocaties in Welsum opgesteld. De gemaakte afspraken, volgend uit het DOP, zijn verwerkt in de plannen. Uit de ingediende zienswijzen blijkt, dat diverse bewoners van het bestaande Middelstuk bezorgd zijn over de verkeerstoename. Ook omliggende agrariërs maken zich zorgen over de effecten voor de (toekomstige) bedrijfsvoering/uitbreiding. In bijgevoegde nota zienswijzen worden alle zienswijzen van commentaar voorzien. Wij hebben vastgesteld, dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het plan, afgezien van een herstel van een paar omissies in de toelichting van het bestemmingsplan.

Bij de opiniërende raadsvergadering van 28 april 2014 zijn door raadsleden een aantal vragen gesteld:

1. *Vanuit de GGD wordt een minimale afstand van 250m geadviseerd t.o.v. (intensieve) agrarische bedrijven. Bedrijven stellen dat woningen nu dichterbij komen. Hoe is rekening gehouden met het gezondheidsaspect?*

In het najaar van 2011 heeft de landelijke GGD werkgroep intensieve veehouderij en gezondheid op meerdere gronden geconcludeerd, dat het hanteren van een minimumafstand tussen een veehouderij en woonbebouwing wenselijk is vanuit het gezondheidsperspectief. De GGD adviseert om een minimum afstand tussen een **intensieve veehouderij** en burgerbebouwing van 250 meter te hanteren.

De afstand, gemeten vanaf het bouwblok van de Zijlweg 29 tot aan de dichtstbijzijnde nieuwe woning bedraagt 250 meter. Vanaf het bedrijf aan de Erveweg 10 tot de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning is de afstand ruim 275 meter. Verder kan vermeld worden, dat aan de normen voor fijnstof en geluid wordt voldaan. Voor het onderdeel geur wordt een geurverordening vastgesteld. De conclusie van het door Arcadis opgestelde geurrapport is, dat er voor de nieuwbouw sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

2. In hoeverre worden bedrijven extra beperkt door de geurverordening?

Het bedrijf aan de Erveweg 6a zit al op slot door bestaande bebouwde kom Welsum. De geurcontouren van de bedrijven aan de Zijlweg 27 en 29 komen niet in de buurt van de nieuwbouw. Bedrijven worden qua uitbreidingsmogelijkheden beperkt door de reeds bestaande bebouwde kom. Het bedrijf aan de Erveweg 10 zit nu niet op slot. Een nieuwe aanvraag van het bedrijf (voor 61.900 kippen) is meegenomen in geuronderzoek. Er geldt jurisprudentie, dat wanneer een bedrijf niet op slot zit, de geurcontour berekend moet worden vanuit het bouwblok. Om het bedrijf niet op slot te zetten is een norm van 4,5 Ou opgenomen voor de nieuwe woningen. Met de gegevens van de nieuwe aanvraag is berekend, dat de werkelijke geuremissie uitkomt uit op 3,5 Ou op het hoekpunt van de nieuwbouwlocatie. De waarde mag 4,5 Ou bedragen. Voor dit bedrijf is met de realisatie van het nieuwbouwplan nog steeds ruimte voor uitbreiding.

3. Hoe staat de DOP werkgroep Bouwen in het voorliggende plan?

De werkgroep Bouwen van het DOP heeft in 2009 haar visie afgeleverd en is sindsdien opgeheven. In de visie van de werkgroep zijn indertijd drie bouwlocaties als best haalbaar/meest wenselijk naar voren gekomen:

- a. Bij Eijerkamp, aan nieuwe dijkafrit brandweer;
- b. Coolsingel (bestaande woningen aan Kerklaan);
- c. Verlengde Middelstuk.

Op de locatie bij Eijerkamp is de bouw van nieuwe woningen al voorzien. Voor optie b. moeten bestaande woningen wijken, waardoor deze optie vooralsnog onhaalbaar is.

4. Er worden op dit moment acht woningen minder gerealiseerd dan tot 2030 in het woningbouwprogramma staan. Wat gaat de gemeente voor deze overige opgave doen?

De gemeente kent een faciliterend grondbeleid, dus we zullen als gemeente niet leidend zijn voor de realisatie van de resterende woningen. Het gaat nog om een lange periode en de afgelopen jaren hebben geleerd, dat het soms beter is om wat flexibeler op de woningmarkt in te spelen en niet altijd blind te varen op aantallen, die zijn vastgelegd. In de meeste kernen wordt immers minder gerealiseerd dan aanvankelijk was gepland. Daarnaast is er al een planologische bestemming voor een 2 onder 1 kap bij de locatie Eijerkamp. Het overige aantal kan op basis van particuliere initiatieven planologisch worden gefaciliteerd. Dit kan in de bebouwde kom, maar ook middels KGO (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) buiten de bestaande kern.

Bij de actualisatie van onze structuurvisie zal ook het onderwerp bouwen in de kleine kernen aan de orde komen.

5. Waar komen de aspirant kopers van de woningen vandaan, wat is hun relatie met Welsum?

- acht zijn (jonge) Welsummers;
- een werkt in Welsum;
- een bij sportvereniging in Welsum;
- een werkt in Olst;

Dit zijn de elf, die in principe kopen onder voorbehoud van de financiering.

Voorts zijn er nog drie gegadigden, die graag terug willen naar Welsum, maar eerst nog hun eigen woning willen verkopen.

6. Wat wordt de functie van de calamiteitenweg/karrenspoor?

Voor calamiteiten wordt een tweede ontsluiting van het plan vereist. Men heeft hiervoor de mogelijkheid gevonden over het voormalige terrein van de boerderij 't Hemelrijk. Om te voorkomen dat zwaar bouwverkeer via het Middelstuk naar de nieuwbouw moet, is besloten om deze calamiteitenontsluiting tijdens de bouw op te waarderen naar een bouwweg. Om tegemoet te komen aan de bezwaren van de bewoners van het Middelstuk 1 over het toenemende verkeer als gevolg van de nieuwbouw, wordt de bouwweg na de bouw niet alleen een calamiteitenpad, maar

wordt het een ontsluiting in de vorm van een eenrichtingskarrenspoor. De term karrenspoor wordt gebruikt vanwege de uitvoering van het pad (zie ook hierna). Men kan via dit karrenspoor de nieuwbouw verlaten. Ook vanaf de nog aan te leggen parkeerplaatsen achter de tennisvelden wordt het mogelijk via dit karrenspoor weg te rijden. Hierdoor hoeft verkeer voor de tennisvelden niet heen en terug via de Kerklaan. Met deze oplossing zijn Plaatselijk belang, de SV Welsum en de stichting Dorpshuis Welsum erg tevreden.

In een mail aan uw raad is nog voorgesteld om het karrenspoor als volledige tweerichtingsweg uit te voeren, waardoor de toegangsweg naar de parkeerplaatsen over de sportvelden kan komen te vervallen. Dit zou kosten besparen.

Er is echter geen sprake van een kostenbesparing. De kosten, die enerzijds bespaard worden (door de toegang via de sportvelden niet aan te leggen), moeten vervolgens weer ingezet worden om het karrenspoor als tweerichtingsweg uit te voeren. Daarnaast ontbreekt de ruimte en is er extra grond van de stichting 't Dorpshuis en de boerderij 't Hemelrijk nodig. De tijdelijke bouwweg wordt 3,50 meter breed. Breder is in verband met de aanwezige bomen niet mogelijk. Een wegbreedte van 3,50 meter is onvoldoende voor een tweerichtingsweg, die bovendien aan weerszijden in de woonrijpsituatie door hagen wordt geflankeerd. Er zijn geen uitwijkmogelijkheden. Het karrenspoor wordt ook een karrenspoor, twee rijen van grasbetontegels, zodat men met beide wielen over één spoor rijdt. Dit past ook in de omgeving. Een tweerichtingsweg zal een weg van minimaal 4,50 meter moeten zijn van klinkers. Tenslotte betekent dit een toename van het verkeer langs het monument 't Hemelrijk, vlak langs de woning aan de Kerklaan 4. Het wordt niet wenselijk geacht om in plaats van een langzaam bereden karrenspoor een volwaardige straat door het groen aan te leggen, waar "snel" op gereden kan worden. Ook de ervenconsulent, Het Oversticht, heeft hierover negatief geadviseerd. Deze ziet alleen een mogelijkheid voor een ontsluiting voor fietsers en voetgangers via een karrenspoor.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie) is een anterieure overeenkomst opgesteld en getekend door de initiatiefnemer. De legeskosten en eventuele planschade zijn in de anterieure overeenkomst benoemd.

AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling van de voorliggende plannen worden deze gepubliceerd. Na publicatie volgt een beroepsperiode van zes weken.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. de 'Nota van beantwoording zienswijzen Welsum, noordwestelijke ontwikkeling' vast stellen;
2. de 'Geurgebiedsvisie uitbreiding kern Welsum' vast te stellen;
3. de 'Verordening geurhinder en veehouderij noordwestzijde Welsum' vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Welsum, noordwestelijke ontwikkeling' ongewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in gml-bestand NL.IMRO.1773.BP2013008003-0301;
5. het welstandskader 'Welsum, noordwestelijke ontwikkeling' voor het voorliggende bestemmingsplangebied vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur geregeld is.

Nr.	2014/38
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van de geurvisie, geurverordening, bestemmingsplan en welstandskader ten behoeve van de noordwestelijke ontwikkeling in Welsum

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 mei 2014, nr. 2014/38;

gelet op artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. de 'Nota van beantwoording zienswijzen Welsum, noordwestelijke ontwikkeling' vast te stellen;
2. de 'Geurgebiedsvisie uitbreiding kern Welsum' vast te stellen;
3. de 'Verordening geurhinder en veehouderij noordwestzijde Welsum' vast te stellen;
4. het bestemmingsplan 'Welsum, noordwestelijke ontwikkeling' ongewijzigd vast te stellen. Dit bestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in gml-bestand NL.IMRO.1773.BP2013008003-0301;
5. het welstandskader 'Welsum, noordwestelijke ontwikkeling' voor het voorliggende bestemmingsplangebied vast te stellen;
6. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior geregeld is;
7. het besluit openbaar te maken, nadat de indieners van zienswijzen schriftelijk geïnformeerd zijn over het besluit en het vervolgproces.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 26 mei 2014.

De raad voornoemd,
de griffier,

de burgemeester,

B.A. (Bart) Duursema.

A.G.J. (Ton) Strien.