


Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	26 oktober 2015
Agendapunt	13
Voorstelnummer	2015/
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	15.021640 *  *
Datum B&W-besluit	13 oktober 2015
Onderwerp	Voorstel tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Welsum noordwestelijke ontwikkeling

INLEIDING

De Raad van State heeft met haar uitspraak van 4 februari 2015 uw besluit d.d. 26 mei 2014 tot vaststelling van het bestemmingsplan "Welsum, noordwestelijke ontwikkeling" vernietigd.

Door de ontwikkelaar en de gemeente is de intentie uitgesproken om met dit woningbouwproject door te gaan. De belangrijkste redenen daarvoor zijn dat er veel woningen zijn verkocht en er grote behoefte is in Welsum aan aanwas van jongeren. Dit is goed voor de leefbaarheid, de school en het voortbestaan van de voorzieningen.

Als eerste stap is een woningbehoefteonderzoek voor Welsum uitgevoerd en is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen. Uit dit onderzoek blijkt dat er in Welsum zeventien woningen kunnen worden gerealiseerd in de periode 2015-2025. Alle woningen worden in de koopsector gerealiseerd. De differentiatie wordt tien woningen in het goedkope segment (starterswoningen), vier woningen in het middel dure segment (twee-onder-een-kap) en drie woningen in het dure segment (vrijstaand).

Op basis van deze gegevens is een nieuw stedenbouwkundig plan gerealiseerd. Belangrijk uitgangspunt is dat het nieuwe plan aansluit op de dorps-, ruimtelijke structuur van Welsum en op de structuur van het bestaande Middelstuk. De woningen worden op goede wijze landschappelijk ingepast. Ook het parkeren wordt binnen het plangebied opgelost.

De landschappelijke inpassing is in de regels van het bestemmingsplan vastgelegd (publiekrechtelijk) en zal ook in de verkoopovereenkomsten worden opgenomen (privaatrechtelijk).

De genoemde argumenten van de Raad van State zijn in het ontwerp bestemmingsplan "gerepareerd".

Het ontwerp bestemmingsplan "Welsum noordwestelijke ontwikkeling" heeft van 20 augustus 2015 tot en met 30 september 2015 ter inzage gelegen. Tijdens deze terinzagelegging is er één zienswijze ingediend. Deze is op 10 oktober 2015 door de indiener ingetrokken.

BEOOGD RESULTAAT

Op basis van het bestemmingsplan "Welsum noordwestelijke ontwikkeling", zeventien woningen realiseren in Welsum, noordwestelijk deel.

KADER

De Toekomstvisie, de actualisatie van de toekomstvisie, prestatieafspraken wonen 2010-2015 met de provincie, het woningbehoefteonderzoek Welsum, de ladder voor duurzame verstedelijking en de afspraken met de gemeenschap van Welsum.

ARGUMENTEN

De woningbouwontwikkeling is belangrijk voor de versterking van de leefbaarheid in Welsum. Dat geldt ook voor de aanwas van jonge gezinnen, de school en de voorzieningen.

DRAAGVLAK

De gemeenschap van Welsum is voor de ontwikkeling van de woningbouw in Welsum. Zeker gezien het feit dat een groot aantal van de goedkope woningen inmiddels zijn verkocht. Van de kopers komen er acht uit Welsum. Daarmee voldoet het plan aan de voorwaarde "Bouwen voor mensen uit Welsum". Het huidige stedenbouwkundige plan wordt door alle partijen in Welsum gedragen.

Bij brief van 26 september 2015, ingekomen op 30 september 2015, werd weliswaar een zienswijze ingediend, maar die is inmiddels, bij brief van 10 oktober 2015, ingetrokken. Op 9 oktober 2015 hebben de indiener van de zienswijze en de ontwikkelaar namelijk overeenstemming bereikt over de overdracht van een strook grond. De ontwikkelaar draagt ook stroken grond over naar andere bewoners van het huidige Middelstuk. De stroken grond, gelegen binnen het onherroepelijke bestemmingsplan Kleine Kernen, hebben de bestemming "Wonen". De twee stroken in dit bestemmingsplan hebben de bestemming "Groen". Om dit éénduidig te maken wordt voorgesteld de twee stroken binnen dit bestemmingsplan ook de bestemming "Wonen" te geven.

De provincie stemt in met het plan zoals het is voorgelegd. De plannen passen in de afspraken die gemaakt zijn tussen de provincie en de gemeente (Convenant en de Woonvisie).

Inmiddels heeft de provincie in het kader van het vooroverleg aangegeven:

1. Het bestemmingsplan is in lijn met de Omgevingsverordening;
2. De gemeente heeft duidelijk onderbouwd dat er voldoende ruimte is in de lokale woningbouwprogrammering en qua harde plancapaciteit voldoende ruimte in de regionale programmering (Sub regio Salland);
3. Vanuit provinciaal belang en omgevingsverordening zijn er geen beletselen om het bestemmingsplan vast te stellen.

De provincie is daarom akkoord met het plan.

Het woningbehoefte onderzoek is afgestemd met de gemeenten binnen de marktregio van Welsum. Dit zijn Deventer, Zwolle, Raalte, Voorst, Epe en Heerde.

Van Deventer, Zwolle, Raalte, Voorst en Heerde is inmiddels instemming ontvangen. De gemeente Voorst heeft bij haar instemming aangegeven dat de zachte plancapaciteit, zowel in bouwplannen als in voorbereiding zijnde bestemmingsplannen, in de berekening niet is meegenomen. Met de gemeente Epe is het woningbehoefte onderzoek afgestemd. Dit heeft geleid tot een aantal kleine aanpassingen, waardoor ook aandacht wordt besteed aan de zachte woningcapaciteit in Epe. De gemeente Epe heeft verder geen reactie gegeven.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

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

AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling van het bestemmingsplan "Welsum noordwestelijke ontwikkeling" zal het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd voor het indienen van een beroep bij de Raad van State.

VOORSTEL

1. De twee groenstroken tegen het huidige Middelstuk aan de bestemming "Wonen" geven.
2. Het bestemmingsplan "Welsum noordwestelijke ontwikkeling" in overeenstemming met de als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding, en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1773.BP2015008001-0301, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.
4. Het besluit openbaar te maken.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de locosecretaris de burgemeester

G.H.F (Gerald) Grashof A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:

Gerard van den Blink

Doorkiesnummer: 0570 56 8021

Nr.	2015/
Onderwerp	Besluit tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Welsum noordwestelijke ontwikkeling

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 oktober 2015, nr. 2015/..;

gelet op het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke Ordening;

besluit:

1. De twee groenstroken tegen het huidige Middelstuk aan de bestemming "Wonen" geven.
2. Het bestemmingsplan "Welsum noordwestelijke ontwikkeling" in overeenstemming met de als zodanig gewaarmerkte toelichting, regels en verbeelding, en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1773.BP2015008001-0301, gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.
4. Het besluit openbaar te maken.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d..

De raad voornoemd,
de griffier

de voorzitter

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien