

**Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.**

Raadsvergadering d.d. 28 mei 2018  
Agendapunt 12  
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.  
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 2782-2018  
Datum B&W-besluit 24 april 2018

Onderwerp

Voorstel tot afwijzing van het verzoek inzake wijziging bestemming Wijhendaalseweg 2-2a

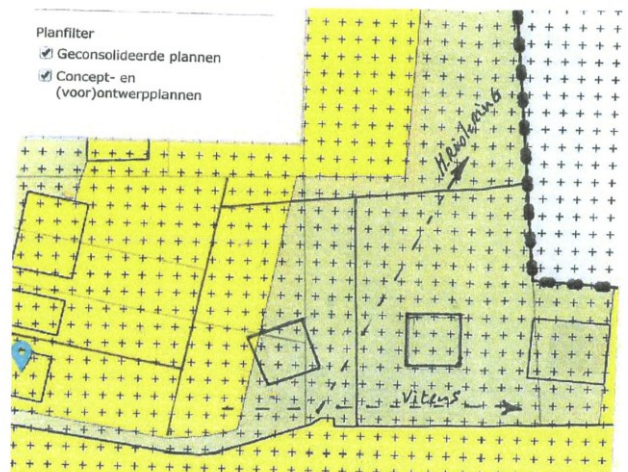
BIJLAGEN:

- Brief verzoek bestemmingswijziging (corsanr. 17.006628)
- Concept brief aan verzoeker 1 met antwoord op verzoek (corsanr. 18.002585)
- Concept brief aan verzoeker 2 met antwoord op verzoek (corsanr. 18.002586)

**INLEIDING**

Verzoekers zijn woonachtig aan de Wijhendaalseweg 2 en 2a in Wijhe. Op 13 oktober 2017 hebben zij ons college verzocht om planologische medewerking in verband met de wijziging van de bestemming voor deze percelen. Het verzoek betreft de realisatie van twee vrijstaande energie-neutrale seniorenwoningen op het gebied tussen de twee woningen dat thans in gebruik is als tuin.

Per brief van 13 november 2017 is verzoekers meegedeeld dat er geen medewerking wordt verleend aan individuele bouwplannen, tenzij de ruimtelijke kwaliteit hier om vraagt. Als reactie hierop hebben verzoekers per brief van 15 december 2017 uw raad formeel verzocht tot wijziging van het bestemmingsplan.



**BEOOGD RESULTAAT**

Het behoud van de open ruimtelijke structuur en het groene karakter aan de Wijhendaalseweg.

**KADER**

- Bestemmingsplan Wijhe
- Woonvisie 2016-2020

**ARGUMENTEN**

**1. Historie**

*1.1 Verzoek 2008 / 2009*

Verzoekers hebben tijdens de fase van inspraak op het voorontwerp bestemmingsplan Wijhe (in 2008) kenbaar gemaakt dat zij twee bouw kavels wensen tussen de bestaande woningen aan de Wijhendaalseweg 2 en 2a, voor de bouw van twee semi-bungalows. In de Nota van inspraak is voorgesteld om een integraal plan te maken samen met de eigenaar van de Bongerd 2, die ook een verzoek voor drie bouw kavels had ingediend en waarbij de twee doodlopende wegen in het gebied met elkaar verbonden zouden kunnen worden. Dit plan is vervolgens niet uitgewerkt en de eigenaar van de Bongerd 2 heeft aangegeven tegen doortrekking van de wegen te zijn. In het vastgestelde bestemmingsplan zijn de kavels uiteindelijk niet meegenomen. Daarbij is nog opgemerkt dat het creëren van bouw kavels op zorgvuldige wijze dient plaats te vinden en bij dient te dragen aan de stedenbouwkundige kwaliteit en ontwikkeling van het dorp. Ook heeft het college toen in het besluit van 13 januari 2009 aangegeven bereid te zijn om in een later stadium alsnog te bezien of er mogelijkheden zijn voor een goede oplossing.

### 1.2 Verzoek 2010

Op 23 november 2010 hebben verzoekers opnieuw verzocht om planologische medewerking voor de wijziging van de bestemming. Het college heeft destijds besloten om geen medewerking te verlenen aan het verzoek. Redenen hiervoor waren:

- De percelen zijn niet gelegen in het bouwlint van de Wijhendaalseweg, maar bevinden zich aan een doodlopende aftakking. Het bouwen van woningen aan doodlopende wegen heeft geen voorkeur. Ook omdat het gaat om 'tweedelijns bebouwing'.
- De realisatie van twee woningen op de gewenste locatie doet afbreuk aan de stedenbouwkundige structuur en het open karakter van de Wijhendaalseweg en het omliggende gebied, dat gekenmerkt wordt door extensieve bebouwing en grote woonkavels. Er zou een grote bebouwingsdichtheid ontstaan. Het plan draagt niet bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

### 1.3 Verzoek 2017

Op 13 oktober 2017 hebben verzoekers wederom verzocht om medewerking voor het wijzigen van de bestemming voor de percelen tussen de Wijhendaalseweg 2 en 2a te Wijhe. Verzoekers willen graag als senioren in de nabijheid van het dorpscentrum van Wijhe blijven wonen. De huidige woningen aan de Wijhendaalseweg 2 en 2a zijn minder geschikt voor senioren in verband met onder meer onderhoud van de opstallen en tuin en het ontbreken van voorzieningen. Verzoekers willen graag twee vrijstaande energie-neutrale nul-op-de-meter woningen realiseren.

Het gemeentelijke beleid met betrekking tot private woningbouwinitiatieven is niet gewijzigd ten opzichte van 2010. Ten aanzien van dit herhaaldelijke verzoek is besloten om geen planologische medewerking te verlenen (principebesluit).

## 2. Huidige beleid (woonvisie)

Het huidige woningbouwbeleid is vastgelegd in de Woonvisie 2016 - 2020. Daarin is het volgende opgenomen:

*"Uitgangspunt dient in ieder geval te zijn, dat woningbouwinitiatieven alleen planologisch worden gefaciliteerd als sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het criterium 'een goede ruimtelijke ordening' wordt in de jurisprudentie regelmatig aangehaald. In essentie gaat het erom dat een woningbouwontwikkeling planologisch aanvaardbaar dient te zijn en dat dus getoetst wordt aan planologische motieven. Voor het maken van een goede afweging is daarbij een bredere doorkijk naar de toekomst nodig, waarbij ook zaken van belang zijn als:*

- *Een plan moet bijdragen aan de goede balans in de kwalitatieve plancapaciteit; daarbij kijken we naar de vraag van nu, maar ook naar de verwachte vraag in de toekomst.*
- *De kwalitatieve invulling past bij de behoefte op de betreffende locatie en de stedenbouwkundige kwaliteit.*
- *Het plan moet een goede aanvulling zijn op de programmering van de bestaande (harde) woningbouwplannen.*

*De hiervoor genoemde aspecten rond woningbouwprogrammering en stedenbouwkundige aspecten vragen om een verdere uitwerking. De huidige woningmarkt vraagt ook om een meer flexibele vorm van programmeren."*

Via het Afwegingskader Woningbouw heeft de verdere uitwerking plaatsgevonden.

In de woonvisie is aangegeven dat de kwalitatieve invulling van het plan dient te passen bij de stedenbouwkundige kwaliteit. Met betrekking tot het aspect stedenbouwkundige kwaliteit geldt dat alleen medewerking kan worden verleend, indien er werkelijk sprake is van een ruimtelijk ongewenste situatie, welke door realisatie van een voorgesteld plan substantieel wordt verbeterd. Omdat er op de locatie tussen de woningen aan de Wijhendaalseweg 2 en 2a te Wijhe geen sprake is van een slechte situatie welke dringend verbetering behoeft, wordt geen reden gezien om medewerking te verlenen aan een eventueel verzoek.

De locatie aan de Wijhendaalseweg heeft een open ruimtelijke structuur en wordt gekenmerkt door ruim opgezette bebouwing en grote woonkavels. Het is ruimtelijk gezien niet wenselijk om hier verdere verdichting toe te staan. Bij een verdere verdichting ontstaat een verslechtering van de stedenbouwkundige structuur van de woonomgeving. De openheid en het groene karakter van de locatie zijn belangrijk voor de omgeving.

De toevoeging van een woning tast het open karakter aan. Vanuit het aspect ruimtelijke kwaliteit is het toevoegen van extra woningen eerder een verslechtering dan een verbetering. Er is dan ook geen algemeen ruimtelijk belang om mee te werken aan het verzoek.

#### *Afwegingskader woningbouw*

Ons college heeft op 6 februari 2018 het Afwegingskader woningbouw, getiteld 'Richting aan woningbouw, afwegingskader voor adaptieve woonprogrammering Olst-Wijhe', vastgesteld. Het doel van het Afwegingskader is het leggen van een basis om de gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammering goed vorm te geven. Het nieuwe Afwegingskader kan een rol spelen bij het bepalen of individuele verzoeken voor woningbouw binnen de bebouwde kom doorgang kunnen vinden. Daarbij dienen de volgende punten in ogenschouw genomen te worden::

- een enkele woning toevoegen is vanuit volkshuisvestelijk oogpunt een gering belang;
- vanuit ruimtelijke kwaliteit is er vaak geen toegevoegde waarde; als een plan afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit dan wordt er sowieso geen medewerking verleend (knock-out criterium);
- het algemeen belang is doorgaans ondergeschikt, terwijl er wel sprake is van een groot individueel belang (vaak is er sprake van een forse waardevermeerdering van de grond).

In dit geval doet het plan afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit (aantasting open en groene karakter van de locatie) en is hier ook sprake van een individueel belang. Daarbij zij aangetekend dat het individuele belang ook het algemeen belang kan raken, maar dan moet de ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn. Daar is hier geen sprake van. Verwezen wordt ook naar de uitgebreidere motivering onder punt 1.2 (verzoek 2010).

### **3. Situatie perceel tussen Wihendaalseweg 3a en b**

Verzoekers verwijzen ook naar het besluit op het verzoek van de eigenaren van het perceel tussen de Wihendaalseweg 3a en b in Wijhe. De eigenaren van het betreffende perceel aan de Wihendaalseweg 3a en b hebben middels het indienen van een zienswijze in december 2007 verzocht een bouwmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan Wijhe. Het college heeft vervolgens afwijzend gereageerd. Belangrijkste argument hiervoor is de geringe breedte van de kavel, vooral in vergelijking tot de andere kavels aan de weg, die een goede inpassing van de te bouwen woning in de weg zou staan.

In de raadsvergadering van 15 december 2008 (opiniërende behandeling bestemmingsplan) werd door alle fracties aangegeven dat de mening van het college niet op voorhand werd gedeeld. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Wijhe in de raadsvergadering van 16 februari 2009 werd de bouwmogelijkheid, bij amendement, in het bestemmingsplan alsnog opgenomen.

Op 16 juni 2009 werd wegens het ontbreken van omgevingsonderzoek door Gedeputeerde Staten goedkeuring onthouden aan de toegevoegde bouwkevel op het perceel aan de Wihendaalseweg. De eigenaren hebben vervolgens alsnog de gegevens aangeleverd. Tevens is in de collegevergadering van 9 maart 2010 besloten om een externe stedenbouwkundige toets uit te laten voeren. Het externe bureau adviseert om af te zien van het toestaan van bebouwing op het betreffende perceel. De argumenten zijn:

- De perceelsbreedte is te smal om hierop een woning te realiseren met een volume en beeldkwaliteit aansluitend op de naastgelegen bebouwing.
- Het perceel is één van de weinig overgebleven doorzichten vanaf de Wihendaalseweg. Voorkomen moet worden dat ook deze verdwijnt.
- Het toestaan van bebouwing op dit perceel geeft een signaal af waarmee het, wellicht ook juridisch, mogelijk wordt om op andere plekken een verdichting van een bebouwingslint af te dwingen (precedentwerking).

Op 14 september 2010 heeft het college besloten om de raad voor te stellen af te zien van het toekennen van een bouwvlak op het betreffende perceel. Tijdens de behandeling in de raad op 15 november 2010 is het voorstel behandeld en is een amendement ingediend. In het amendement is voorgesteld om het collegevoorstel niet over te nemen, omdat de argumenten van het college niet worden gedeeld. Het stedenbouwkundig advies wordt niet overgenomen. De vrees voor precedentwerking wordt niet gedeeld, omdat iedere aanvraag op zijn eigen merites beoordeeld dient te worden. Uiteindelijk heeft de raad besloten om na afweging van alle belangen en argumenten dat, op het perceel met een breedte van 14 meter op een verantwoorde wijze, die geen afbreuk doet aan een goede ruimtelijke ordening, een passende woning kan worden gebouwd.

De raad heeft destijds dus duidelijk aangegeven dat het toestaan van bebouwing op het betreffende perceel aan tussen de Wihendaalseweg 3 en 3a niet betekent dat op andere plekken dit ook mogelijk is. Iedere aanvraag moet op zijn eigen waarde beoordeeld worden.

#### **DRAAGVLAK**

n.v.t.

#### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

n.v.t.

#### **AANPAK/UITVOERING**

Het besluit over de vaststelling van een bestemmingsplan komt exclusief toe aan uw gemeenteraad. Dat geldt ook voor een afwijzingsbesluit. Tegen het besluit van uw raad staat bezwaar en beroep open. Verzoekers kunnen niet rechtstreeks in beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wel kunnen de verzoekers een bezwaarschrift indienen bij uw raad. Na bezwaar staat beroep open bij de Afdeling (artikel 6:2 onder a Awb).

De verzoekers dienen schriftelijk te worden geïnformeerd over het afwijzingsbesluit. Er is een concept brief opgesteld.

#### **VOORSTEL**

Het formele verzoek tot bestemmingswijziging in verband met realisatie van twee vrijstaande energie-neutrale seniorenwoningen op de percelen aan de Wihendaalseweg, gelegen tussen nummers 2 en 2a, af te wijzen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe  
de secretaris de burgemeester



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

A.G.J. (Ton) Strien

*Informatie in te winnen bij:*  
Sandra Scheggetman  
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp        Besluit tot afwijzing van het verzoek inzake wijziging bestemming  
                      Wijhendaalseweg 2-2a

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 april 2018,

gelet op artikel 3.1 j° 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

het formele verzoek tot bestemmingswijziging in verband met realisatie van twee vrijstaande energie-neutrale seniorenwoningen op de percelen aan de Wijhendaalseweg, gelegen tussen nummers 2 en 2a, af te wijzen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 28 mei 2018.

De raad voornoemd,  
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien