

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

Raadsvergadering d.d. 11 juni 2018  
Agendapunt 10  
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.  
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 4437-2018  
Datum B&W-besluit 22 mei 2018

Onderwerp  
Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Wijhe, Enkweg 12

### BIJLAGEN:

- Ontwerp bestemmingsplan Enkweg 12 toelichting en regels (Crosanr: 18.002731)
- Ontwerp bestemmingsplan Enkweg 12 verbeelding (Crosanr: 18.002732)

### INLEIDING

Op 11 augustus 2017 heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming op het perceel aan de Enkweg 12. De initiatiefnemer wil de bestemming laten wijzigen omdat deze voornemens is om te gaan wonen in de bestaande bedrijfswoning zonder hier een bedrijf te vestigen.

Op 26 september 2017 heeft ons college besloten om planologisch medewerking te verlenen aan het plan van de initiatiefnemer onder voorwaarde dat niet eerder werd gestart met de planologische procedure voordat de anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer is gesloten. Aan deze voorwaarde is voldaan.

### BEOOGD RESULTAAT

Het herzien van het bestemmingsplan De Enk met als doel het wijzigen van de bestemming aan de Enkweg 12 van 'Bedrijventerrein' naar 'Wonen'.

### KADER

Bestemmingsplan De Enk.  
Wet ruimtelijke ordening (Wro).

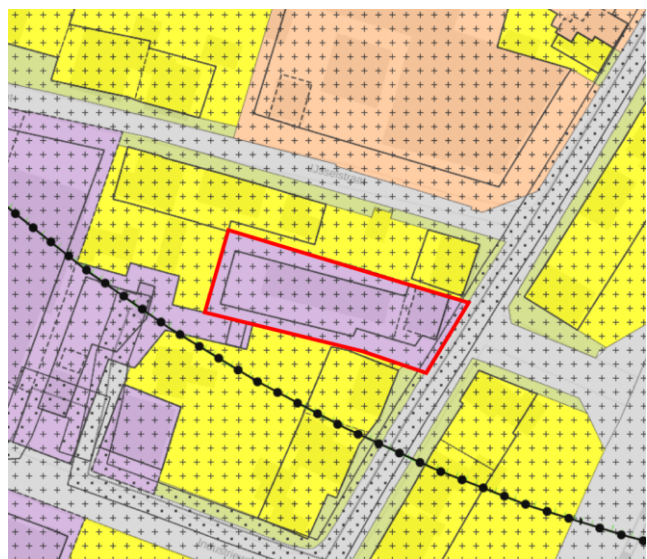
### ARGUMENTEN

#### 1. Bestemmingsplan

Het perceel Enkweg 12 te Wijhe heeft de bestemming 'Bedrijventerrein' en is gelegen in het bestemmingsplan De Enk. Het perceel heeft de functieaanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De bedrijfswoning is aangeduid met de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. De initiatiefnemer is voornemens om te gaan wonen in de bestaande bedrijfswoning en de bestaande hal te gebruiken voor het stallen van diverse eigen auto's, camper, bootje en voor het uitvoeren van hobbymatige werkzaamheden.

#### 2. Herstructureringsplan De Enk

In het Herstructureringsplan De Enk uit 2009 wordt de ambitie uitgesproken om de Enkweg te transformeren tot een woonstraat. Het voornemen van de initiatiefnemer om aan de Enkweg 12 te mogen wonen zonder hier een bedrijf te vestigen sluit aan bij de ambitie uit het Herstructureringsplan. Het wijzigen van de



Figuur 1. Enkweg 12

bedrijfsbestemming naar een woonbestemming sluit hierbij aan.

### **3. Spoorweglawaai**

Omdat het perceel gelegen is binnen het invloedsgebied van spoorweglawaai moet worden voldaan aan de regels uit de Wet geluidhinder. Binnen de Wet geluidhinder zijn verschillende geluidsgevoelige objecten aangemerkt. Een woning wordt gezien als een geluidsgevoelig object. De Wet geluidhinder maakt geen onderscheid tussen bedrijfswoningen en gewone woningen omdat de hoofdfunctie van beide objecten hetzelfde is, namelijk wonen. Bij het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wijzigt de functie van de bestaande bedrijfswoning niet. Omdat de functie van de bedrijfswoning niet wijzigt hoeft er geen akoestisch onderzoek gedaan te worden naar de invloed van het spoorweglawaai op de woning. Wanneer de gevel van de woning ingrijpend wordt aangepast moet worden voldaan aan de regels uit het Bouwbesluit. In dat geval zal de initiatiefnemer een akoestisch onderzoek moeten laten uitvoeren. Omdat de initiatiefnemer niet voornemens is de gevel aan te passen kan een akoestisch onderzoek achterwege blijven.

### **4. Milieuzonering**

In de nabijheid van het perceel zijn verschillende bedrijven gevestigd. Op basis van de Uitgave Bedrijven en Milieuzonering van de VNG moeten nieuwe milieugevoelige functies, zoals wonen, op een minimale afstand van bedrijven worden gerealiseerd. Dit zodat bestaande bedrijven niet gehinderd worden in hun bedrijfsvoering. De minimale afstand is afhankelijk van de categorie bedrijvigheid die op basis van het bestemmingsplan op een bepaald perceel is toegestaan.

Van de bedrijven die in de omgeving gevestigd zijn kan alleen voor de locatie Industrieweg 4 niet aan de afstandseis worden voldaan. De afstandseis voor dit perceel is 100 meter terwijl de werkelijke afstand ongeveer 55 meter is. Echter bevindt zich op een kortere afstand dan 55 meter van het perceel Industrieweg 4 al een milieugevoelige functie. De woning aan de IJsselstraat 9 ligt bijvoorbeeld op een afstand van 50 meter. Het bedrijf aan de Industrieweg 4 wordt dus als eerste beperkt door de woning aan de IJsselstraat 9. Het omzetten van de bedrijfsbestemming aan de Enkweg 12 naar 'Wonen' levert dus geen beperking van de bedrijfsvoering op voor bedrijven in de omgeving.

### **DRAAGVLAK**

Het ontwerp bestemmingsplan "Wijhe, Enkweg 12" heeft vanaf 21 maart 2018 gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Het plan is ter toetsing voorgelegd aan de provincie, zij kan instemmen met het plan.

### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

Ten behoeve van deze bestemmingsplanprocedure is een anterieure overeenkomst opgesteld en ondertekend. Hierin zijn zaken als planschade en kostenverhaal vastgelegd. De kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

### **AANPAK/UITVOERING**

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal dit in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

### **VOORSTEL**

Wij stellen u voor:

1. Het bestemmingsplan "Wijhe, Enkweg 12" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017004019-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van maart 2018, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterieur verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe  
de secretaris



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

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

*Informatie in te winnen bij:*  
Tom van der Liende  
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp            Besluit tot het vaststellen van het bestemmingsplan Wijhe, Enkweg 12

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 mei 2018;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

**besluit:**

1. het bestemmingsplan "Wijhe, Enkweg 12" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017004019-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van maart 2018, vast te stellen;
2. geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 11 juni 2018.

De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien