

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 16 juli 2018
Agendapunt 9
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 5936-2018
Datum B&W-besluit 25 juni 2018

Onderwerp

Voorstel tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter'

BIJLAGEN:

- Ontwerpbestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' toelichting en regels (Corsanr: 18.002950)
- Ontwerpbestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' verbeelding (Corsanr: 18.002949)
- Adviesrapport 'Quickscan Veldwachter Wesepe, Olst-Wijhe' van Ecogroen d.d. 14 juni 2018 (Corsanr: 18.002958)
- Gewijzigde verbeelding BP Wesepe, Tollenaar en Veldwachter (Corsanr: 18.002960)
- Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' (Corsanr: 18.002959)

INLEIDING

Wesepe bestaat uit een kerkdorp en een lintdorp. Om deze twee meer met elkaar te verbinden is het gebied hiertussen aangewezen voor woningbouw: de woonvelden Tollenaar en Veldwachter. Op grond van het bestemmingsplan Wesepe kunnen hier maximaal 35 woningen worden gerealiseerd. Woonveld Tollenaar is klaar. Hier zijn 12 woningen gebouwd. Woonveld Veldwachter is deels uitgegeven en ook al deels bebouwd. Er zijn nog een paar kavels in de verkoop en het is tijd om ook het laatste deel, aansluitend aan de Raalterweg en het inmiddels vertrokken bedrijf Meko, uit te gaan geven. We hebben voor dit deel een stedenbouwkundig plan laten opstellen dat voorziet in een mooie passende afronding van het nieuwe woongebied en de aansluiting hiervan op de Raalterweg. Deze herziening van het bestemmingsplan is nodig om de uitvoering planologisch mogelijk te maken.

BEOOGD RESULTAAT

Een onherroepelijk bestemmingsplan dat een passende stedenbouwkundige afronding van het nieuwe woongebied tussen kerkdorp en lintdorp van Wesepe planologisch mogelijk maakt.

KADER

- Bestemmingsplan Wesepe
- Beeldkwaliteitsplan Wesepe
- Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

Het stedenbouwkundig plan voor woonveld Veldwachter voorziet in een toevoeging van vijf vrijstaande woningen en twee halfvrijstaande woningen, waarmee er in totaal 24 woningen komen in dit woonveld. Het geldende bestemmingsplan staat in dit woonveld maximaal 20 woningen toe. In woonveld Tollenaar zijn 15 woningen toegestaan, terwijl er hier maar 12 zijn gerealiseerd. In verband met gewijzigde woningmarktomsstandigheden in de afgelopen jaren, is het woongebied iets anders verkaveld dan oorspronkelijk gepland. Het totaal aantal woningen blijft na deze bestemmingsplanherziening ongeveer hetzelfde als oorspronkelijk gepland en past in het gemeentelijk woningbouwprogramma. Door in dit deel van het plangebied een paar woningen meer te realiseren dan op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan, kan voorzien worden in een betere stedenbouwkundige afronding van het woongebied Veldwachter.



Stedenbouwkundig plan woonveld Veldwachter

In lijn met het oorspronkelijke plan komen er nieuwe kavels in het verlengde van de al uitgegeven kavels aan de zuidzijde van de ontsluitingsweg. Tussen de al aanwezige woningen en de Raalterweg is er ruimte voor vijf kavels. De ontsluitingsweg krijgt aan de kant van de Raalterweg laanbeplanting. In de bocht van de weg komt een erfje waaraan twee kavels liggen. Deze woningen vormen samen een ensemble op het einde van de zichtlijn vanaf de Raalterweg. Verder oostelijk, richting het open landelijk gebied, krijgt de Veldwachter een meer open karakter en met minimaal hoog opgaand groen. Hierdoor blijven zichten naar het achterliggende landschap vanaf de omliggende wegen behouden en wordt de relatie van het dorp met het omliggende landschap versterkt.

Wel stellen wij voor twee ambtshalve wijzigingen in het plan aan te brengen om hieronder aangegeven redenen.

1. Een inwoner van Wesepe uitte tijdens de ter inzage ligging van het plan zijn zorg over mogelijke verstoring van aanwezige vogels in het gebied. Naar aanleiding hiervan hebben wij veldonderzoek laten uitvoeren om inzicht te krijgen in de actuele aanwezige natuurwaarden en de mogelijke effecten van het plan hierop. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten van vogels aangetroffen. Wel zijn enkele algemeen voorkomende broedvogels van sloten en agrarische percelen aangetroffen of te verwachten, zoals fuut, meerkoet, wilde eend, winterkoning, roodborst en zwartkop. Van belang is dat tijdens uitvoering van werkzaamheden geen broedende vogels worden verstoord of dat nesten worden verwijderd. Aanvragers van een vergunning voor de bouw van een woning zullen wij hierop wijzen in de vergunning. Wij stellen u voor de conclusies uit het onderzoeksrapport te verwerken in de plantoelichting en het rapport als bijlage bij de plantoelichting op te nemen.
2. Tijdens de ter inzage ligging van het plan hebben wij het stedenbouwkundig plan uitgewerkt tot een maatvast verkavelingsplan. Hierbij bleek dat de beoogde voortuin van de eerste kavel aan de westzijde van het plangebied voor een klein puntje in de bestemming Agrarisch zou komen te liggen. Binnen deze bestemming zijn tuinen behorend bij woningen niet toegestaan. Wij stellen u daarom voor het plan gewijzigd vast te stellen door hier de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Woongebied, zodat deze gronden als tuin in gebruik genomen mogen worden. De grond is eigendom van de gemeente Olst-Wijhe. De plek waar gebouwd mag worden blijft ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan.

DRAAGVLAK

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor het indienen van zienswijzen vanaf 26 april 2018 tot en met 6 juni 2018. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan worden gedekt uit de grondexploitatie Wesepe.

AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan na de zomervakantie zes weken ter inzage gelegd voor beroep. Als geen beroep wordt ingediend, wordt het plan medio oktober onherroepelijk en starten we aansluitend met de uitgifte van de nieuwe kavels.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. De nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018005009-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 9 maart 2018, met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - De conclusies uit het onderzoeksrapport 'Quickscan Veldwachter Wesepe, Olst-Wijhe' van Ecogroen, opgesteld op 14 juni 2018, verwerken in paragraaf 4.6 van de plantoelichting en het rapport als bijlage bij de plantoelichting opnemen;
 - De planverbeelding wijzigen overeenkomstig bijgevoegde gewijzigde verbeelding, opdat de bestemming Agrarisch ten noordwesten van en aansluitend aan het plangebied wordt gewijzigd in Woongebied op grond waarvan deze grond als tuin gebruikt kan worden;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd in de gemeentelijke grondexploitatie woningbouw Wesepe.

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:
Roelien Dekker
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter'

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 25 juni 2018,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Wesepe, Tollenaar en Veldwachter' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2018005009-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 9 maart 2018, met de volgende wijzigingen vast te stellen:
 - De conclusies uit het onderzoeksrapport 'Quickscan Veldwachter Wesepe, Olst-Wijhe' van Ecogroen, opgesteld op 14 juni 2018, verwerken in paragraaf 4.6 van de plantoelichting en het rapport als bijlage bij de plantoelichting opnemen;
 - De planverbeelding overeenkomstig bijgevoegde gewijzigde verbeelding wijzigen, opdat de bestemming Agrarisch ten noordoosten van en aansluitend aan het plangebied wordt gewijzigd in Woongebied op grond waarvan deze grond als tuin gebruikt kan worden;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal is verzekerd in de gemeentelijke grondexploitatie woningbouw Wesepe.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 16 juli 2018.

De raad voornoemd,
de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien