

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 43867-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	24 januari 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 – Verbeelding bestemmingsplan Wijhe, Tellegenlocatie – zaaknummer 10417-2021 <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Toelichting bestemmingsplan Wijhe, Tellegenlocatie – zaaknummer 10417-2021 <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 – Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan Wijhe, Tellegenlocatie – zaaknummer 10417-2021 <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 – Regels bestemmingsplan Wijhe, Tellegenlocatie – zaaknummer 10417-2021 <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 – Bijlagen bij regels bestemmingsplan Wijhe, Tellegenlocatie – zaaknummer 10417-2021 <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 6 – Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Wijhe, Tellegenlocatie – zaaknummer 10417-2021 <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 7 – Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Wijhe, Tellegenlocatie – zaaknummer 43867-2023 <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 8 – Persbericht - zaaknummer 10417-2021
<p>AFSTEMMING MET → Wethouder Blind, opdrachtgever Wonen, Communicatie.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
<p>ONDERWERP Vaststelling bestemmingsplan Wijhe, Tellegenlocatie</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

- De gemeenteraad voor te stellen:
 1. Het bestemmingsplan “Wijhe, Tellegenlocatie” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2023004029-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 15 september 2023, met een wijziging in de toelichting vast te stellen;
 2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.
- De omwonenden via de een persbericht en de IJsselberichten te informeren over het raadsvoorstel om het bestemmingsplan Wijhe, Tellegenlocatie met een wijziging in de toelichting vast te stellen.

SAMENVATTING

De locatie gelegen aan Achter de Hoven 37 in Wijhe staat lokaal bekend als de locatie van (o.a.) de voormalige Tellegenschool. Vanwege de fusie en verhuizing van scholen is de locatie leeg komen te staan en weer in eigendom van de gemeente gekomen. In 2022 vond er een openbare verkoop (of ‘bidboek’) procedure plaats met het doel om de locatie te verkopen ten behoeve van herontwikkeling voor woningbouw. Daarbij is ook een klein deel van het ten zuiden gelegen park meegenomen. De combinatie Nikkels/Bemog heeft naar aanleiding van de bidboekprocedure het recht verworven om de locatie aan te kopen en deze herontwikkeling uit te voeren. Zij hebben binnen de door de gemeente gestelde kaders een plan gemaakt voor 25 woningen.

In oktober 2023 heeft het college besloten om, onder een aantal voorwaarden, in principe medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een bestemmingsplan voor het door Nikkels/Bemog uitgewerkte plan. Aan de voorwaarden is voldaan, waarna het ontwerp-bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage is gelegd. In deze periode is er één zienswijze over het plan naar voren gebracht. De wijze waarop wordt voorgesteld om te gaan met de zienswijze is opgenomen in de nota van beantwoording die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijze is in de

toelichting het plan in meer detail beschreven. Het college wordt daarom voorgesteld om het plan met een wijziging in de toelichting ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

INLEIDING

De locatie gelegen aan Achter de Hoven 37 in Wijhe staat lokaal bekend als de voormalige locatie van (o.a.) de Tellegenschool. Vanwege de fusie en verhuizing van scholen is de locatie leeg komen te staan en weer in eigendom van de gemeente gekomen. In 2022 vond er een openbare verkoop (of 'bidboek') procedure plaats met het doel om de locatie te verkopen ten behoeve van herontwikkeling voor woningbouw. Daarbij is ook een klein deel van het ten zuiden gelegen park meegenomen. De combinatie Bemog & Nikkels heeft naar aanleiding van de bidboekprocedure het recht verworven om de locatie aan te kopen en deze herontwikkeling uit te voeren. De koopovereenkomst is op 17 mei 2023 ondertekend.

Het gaat om de kadastrale percelen bekend als 'gemeente Wijhe, sectie F, nummers 7040 (gedeeltelijk) en 6537 (gedeeltelijk). In figuur 1 is de locatie van de herontwikkeling inclusief deze kadastrale percelen weergegeven. Het totale plangebied heeft een oppervlakte van 3789 m².



Figuur 1: Verbeelding Achter de Hoven 37 (Wijhe), ook wel plangebied herontwikkeling Tellegenlocatie

Huidige situatie

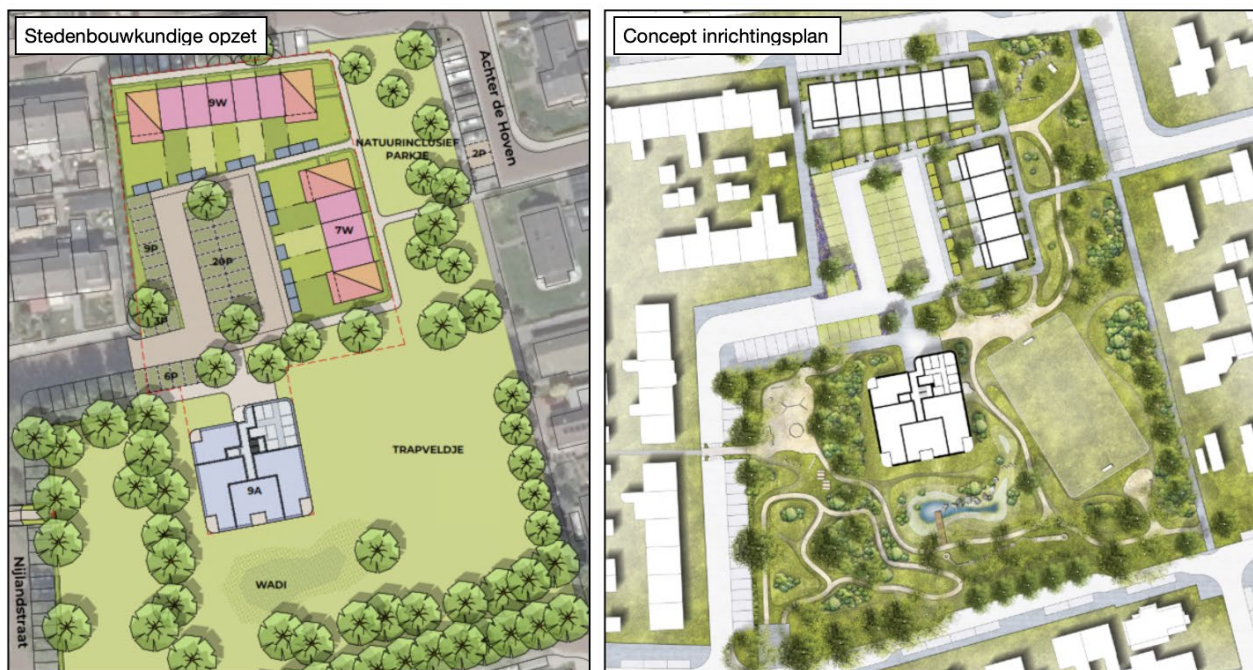
In figuur 2 is een luchtfoto van de locatie opgenomen. In het noordelijke deel van het plangebied bevindt zich het leegstaande oude schoolgebouw inclusief het schoolplein. Ten zuiden van de school bevindt zich een openbaar park. Rondom de schoollocatie en het park bevinden zich de Nijlandstraat, De Kupe en Achter de Hoven, allen straten met woningen. De locatie bevindt zich dus midden in een woonwijk.



Figuur 2: Tellegenlocatie in bestaande situatie gekeken in noordelijke richting (luchtfoto dd. 15 maart 2023)

Beoogde nieuwe situatie

De ontwikkelcombinatie Bemog & Nikkels heeft een plan voor de herontwikkeling van de locatie gemaakt (zie figuur 3). Het plan bestaat uit drie delen, namelijk een rij met woningen direct aan De Kupe (meest noordelijk), een rij woningen richting het oosten gesitueerd en een appartementencomplex in het park. De woningen aan het uiteinde van de beide series met rijwoningen worden vormgegeven als 'benedenboven'-woningen (ook wel 'bebo'). In het appartementencomplex worden in totaal 9 appartementen gerealiseerd. Deze appartementen hebben geen (of heel beperkt) buitenruimte; de mensen wonen als het ware in het park. In totaal zijn er in het plan 25 woningen opgenomen. Het parkeren voor de woningen wordt opgelost op een nieuw in te richten parkeerhof in het verlengde van de (nu doodlopende) Nijlandstraat. Hierbij wordt voldaan aan de parkeernorm.



Figuur 3: beoogde stedenbouwkundige opzet en concept inrichtingsplan

Op 31 oktober 2023 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan het voorliggende plan. Vervolgens heeft het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegen van 16 november t/m 27 december 2023. In deze periode is er één zienswijze over het plan naar voren gebracht. De wijze waarop wordt voorgesteld om te gaan met de zienswijze is opgenomen in de nota van beantwoording die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijze is in de toelichting het plan in meer detail beschreven. Het college wordt daarom voorgesteld om het plan met een wijziging in de toelichting ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

BEOOGD RESULTAAT

Een wijziging van het bestemmingsplan op de locatie van de voormalige Tellegenschool in Wijhe van 'Maatschappelijk' en 'Groen' naar 'Wonen' ten behoeve van 25 woningen.

KADER

Bestuurlijke focus op wonen
 Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe
 Bestemmingsplan Wijhe (2009)
 Bestemmingsplan Archeologie (2014)
 Bestemmingsplan Waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe (2016)
 Wet ruimtelijke ordening
 Omgevingsvisie Overijssel
 Omgevingsverordening Overijssel
 Nota Ruimtelijke Kwaliteit

ARGUMENTEN

1.1 Het initiatief past niet in bestemmingsplan, daarom is wijziging nodig

De locatie ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Wijhe (vastgesteld in de gemeenteraad op 16 februari 2009) dat vanaf 1 januari 2024 formeel is overgegaan in het omgevingsplan voor de gemeente Olst-Wijhe. In figuur 5 is een uitsnede van de bestemmingsplan-kaart voor de locatie opgenomen. Op de kaart is te zien dat op basis van het bestemmingsplan de locatie van de voormalige school de bestemming 'maatschappelijk' (voor maatschappelijke voorzieningen zoals scholen) heeft en het park ten zuiden de bestemming 'groen' (bedoeld voor en groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken, etc.).



Figuur 4: uitsnede bestemmingsplan Wijhe (2009) voor Tellegenlocatie

De met het initiatief beoogde woningbouw kan niet binnen de bestemmingen 'maatschappelijk' en 'groen' gerealiseerd worden. Om de ontwikkeling mogelijk te maken zal het bestemmingsplan moeten worden herzien. Hierin voorziet de voorliggende wijziging van het bestemmingsplan.

Voor de locatie gelden naast het bestemmingsplan Wijhe ook nog drie overkoepelende bestemmingsplannen. Hier onder worden deze kort benoemd en op welke manier er rekening wordt gehouden bij het plan:

- Bestemmingsplan archeologie (2014). Naar aanleiding van dit bestemmingsplan geldt er voor de locatie (net als ongeveer heel Wijhe) de dubbelbestemming 'waarde - archeologie - 1'. Naar aanleiding hiervan is ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing archeologisch onderzoek uitgevoerd.
- Bestemmingsplan waardevol dorpsgezicht historisch hart van Wijhe (2016). Rondom de molen op de hoek van de Langstraat en de Molenweg in het centrum van Wijhe is een cirkel met een diameter van in totaal 800 meter getrokken. Deze cirkel heeft de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' gekregen. Binnen dit gebied geldt een beperking voor de bouwhoogte om op die manier te voorkomen dat de wind uit de wieken van de molen wordt gehaald. De afstand van de projectlocatie tot de molen is zodanig dat ruim wordt voldaan aan de bouwhoogte. De vrijwaringszone is overgenomen in het nieuw vast te stellen bestemmingsplan.
- Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren (2018). In het bestemmingsplan zijn de beleidsregels voor parkeren opgenomen waaraan een herontwikkeling moet voldoen. Het plan voor de Tellegenlocatie voldoet hieraan. In het nieuw vast te stellen bestemmingsplan zijn de beleidsregels overgenomen.

1.2 Het plan geeft invulling aan woonvisie 2022-2025

De gemeenteraad van de gemeente Olst-Wijhe heeft een sterke focus op woningbouw gelegd, waarbij specifiek voor een aantal doelgroepen woningen gerealiseerd moeten worden (starters, senioren, etc.). Die focus is op 13 juni 2022 bekrachtigd met de vaststelling van de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025. In de woonvisie wordt ingezet op forse uitbreiding van het woningaanbod (1000-1200 woningen), vooral rond de kernen Wijhe en Olst. Hierbij dient een goede mix van doelgroepen en woningtypen in ogenschouw worden genomen. Ook is een prestatieafspraken dat 30% van de nieuwe woningen in de sfeer van sociale huur of betaalbare koop moet vallen.

Het plan voor de herontwikkeling van de Tellegen-locatie geeft invulling aan de woonvisie. Het gaat om een inbreidingslocatie binnen de kern Wijhe, waarbij er 25 nieuwe woningen worden gerealiseerd met ook verschillende woningtypen (beneden-boven, rijtjes en appartementen). De beoogde doelgroepen zijn met name starters, senioren, 1-2 persoonshuishoudens. Binnen het woningbouwprogramma is conform het biedboek rekening gehouden met 16% is 4 sociale huurwoningen voor de doelgroep die daarvoor in aanmerking komt. Specifiek binnen de locatie Tellegenschool gaan we uit van een beperkte ruimte voor sociale huurwoningen. Ook worden er goedkope en betaalbare woningen (24%) aangeboden. De overige woningen vallen in het segment middelduur (60%).

1.3 Het plan sluit aan bij Structuurvisie Olst-Wijhe met betrekking tot inbreiding versus uitbreiding

Op 4 december 2017 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Olst-Wijhe vastgesteld. Eén van de uitgangspunten hierin is dat ruimtelijke plannen en projecten bijdragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, voorzien in een concrete woonbehoefte en tegelijkertijd ook nog andere maatschappelijke meerwaarde creëren. In de structuurvisie wordt als uitgangspunt gehanteerd dat er voorkeur wordt gegeven aan inbreiding binnen bestaande bebouwde kom, boven uitbreiding in het landschap. Het plan voor de Tellegenlocatie sluit hierop aan.

1.4 Het plan voldoet aan de door het college van B&W gestelde voorwaarden

Op 31 oktober 2023 heeft het college van B&W besloten om onder een aantal voorwaarden een ontwerp-bestemmingsplan voor de ontwikkeling in procedure te brengen. De voorwaarden worden hier onder benoemd (zie punt a. tot en met c.).

a) *Dat in overeenstemming met de gemeente het schetsplan wordt uitgewerkt tot een stedenbouwkundigplan en woningbouwprogrammering conform de door de gemeente gestelde kaders in de openbaar verkoop (biedboek) procedure.*

Het plan voor de herontwikkeling voldoet aan de kaders die zijn gesteld door de gemeente Olst-Wijhe, met betrekking tot ruimtelijke kwaliteit en woningbouwprogrammering. Dat zijn (samengevat uit het biedboek locatie Tellegenschool):

Ruimtelijke kwaliteit:

- De benadering van de locatie is die van een “woonpark”. Een robuuste groene setting met grondgebonden woningen/een appartementencomplex (2 laags plat of 2 laags met kap) op locatie Tellegenschool en eventueel een appartementencomplex op een gedeelte van het grasveld. Het appartementencomplex op het grasveld mag maximaal tweelaags (plat) zijn.
- Het eventuele appartementencomplex wordt alzijdig ontworpen. Alle gevels zijn zichtgevels en installaties zijn uit het zicht.
- In de ruimtelijke verkenning van SACON wordt in alle massavarianten de Nijlandstraat gebruikt als autotoegang tot de kavel. Ontsluiting van de kavel vanaf De Kupe of Achter de Hoven is mogelijk.
- Parkeren binnen het plangebied. Ook openbare parkeerplaatsen die verloren gaan door ontsluiting e.d. moeten binnen het plangebied gecompenseerd worden en een openbare status hebben.
- De wijze waarop bestaande zichtlijnen zijn verwerkt in het plan.
- Uitgangspunt is het behoud/herplanten van bomen (met uitzondering bomen die verwijderd mogen/moeten worden).
- De nieuwe bebouwing houdt rekening met de ‘zorgen’ van de omwonenden, waaronder de privacy en het gevoel van vrij wonen.

Woningbouwprogrammering:

- Minimaal 20 woningen waarvan 40% voor starters, 40% voor senioren, minimaal 15/20% sociale huur.
- Differentiatie in woningtypes en prijsklassen met aandacht voor betaalbaarheid. Met betaalbaar wordt bedoeld op de categorie tot € 300.000,-. Ook willen we toevoeging van enkele woningen of appartementen in de categorie goedkoop tot € 225.000,-.
- De grondgebonden koopwoningen worden met name ontwikkeld in de prijscategorieën betaalbaar (tot € 300.000) en het middeldure segment (vanaf € 300.000 tot € 425.000).
- Op centrumlocaties zijn senioren en starters belangrijke doelgroepen; qua woningtypologie levensloopbestendige woningen, geschikt voor kleinere huishoudens; daarnaast is er eventueel ruimte voor eengezinswoningen.
- Binnen het brede woningbouwprogramma wordt rekening gehouden met voldoende sociale huurwoningen voor de doelgroep die daarvoor in aanmerking komt.
- Kiezen voor gevarieerde woonmilieus met bij voorkeur een mix van doelgroepen.

b) Dat er een inrichtingsplan wordt uitgewerkt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente.

Het in het kader van de biedprocedure ingediende schetsplan van de initiatiefnemer waarin de architectuur, de stedenbouwkundige aspecten, de inrichting en infrastructuur van het exploitatiegebied zijn uitgewerkt. Dit schetsplan/Inrichtingsplan wordt na het ondertekenen van de anterieure overeenkomst aangeleverd op een nader te bepalen datum. Dit plan moet voldoen aan de gemeentelijke uitgangspunten zoals het Programma van Eisen Inrichting Infrastructuur en Openbare Ruimte en behoeft gemeentelijke goedkeuring.

Vanuit het waterschap zijn er eisen gesteld voor wat betreft de waterberging voor deze locatie. De ontwikkelaar werkt aan een goede oplossing welke ook vertaald wordt in het nog op te stellen en door de gemeente goed te keuren inrichtingsplan. Om een goede waterberging in het gebied te borgen, wordt op dit onderdeel nog een aanvulling gedaan in de anterieure overeenkomst. Aan de exacte formulering hiervoor wordt momenteel gewerkt. Nadat de aanvulling is gedaan kan de anterieure overeenkomst ondertekend worden.

Met de ontwikkeling wordt ingezet op het behouden en versterken van de groene omgeving. De ontwikkeling is 'te gast' in het groene ensemble en moet een kwaliteitsimpuls leveren aan de ruimtelijke en maatschappelijke kwaliteit in de buurt. Voor het park wordt een inrichtingsplan gemaakt met als doel om de ruimtelijke kwaliteit te versterken. Daarnaast geeft de inrichting ook een boost aan natuurinclusiviteit en klimaatadaptatie. De herdenkingsbomen blijven behouden en vormt een groene verbindingzone tussen het parkeerhof en het omliggende park. In het park wordt centraal een ontmoetingsplek en speelaanleidingen gerealiseerd.

c) Dat wordt aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat d.m.v. een ruimtelijke onderbouwing en eventueel onderzoek.

Voor de herziening van een bestemmingsplan moet aangetoond worden dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. De ontwikkelaar heeft hiervoor een ruimtelijke onderbouwing opgesteld (toelichting bij het bestemmingsplan, zie bijlage 2) en er zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd (bijlage 3), zoals een archeologisch onderzoek, een ecologische quickscan (waaronder Aeries-berekening naar stikstofdepositie), een onderzoek naar de kwaliteit van de bodem en een verkeersonderzoek. Uit het onderzoek en de ruimtelijke onderbouwing volgt de conclusie dat er met de ontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

2. Er dient een anterieure overeenkomst te worden gesloten met ontwikkelaar.

Naast de hiervoor gestelde voorwaarden geldt als wettelijke voorwaarde dat er een anterieure overeenkomst wordt gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaar. In deze overeenkomst zijn onder meer afspraken gemaakt voor het kostenverhaal (artikel 6.12 lid 2 uit de Wro). Deze overeenkomst moet zijn gesloten alvorens het ontwerp-bestemmingsplan in procedure kan worden gebracht. De anterieure

overeenkomst is op 8 november 2023 in de voormalige Tellegenschool ondertekend door de wethouder en de ontwikkelende partijen.

DRAAGVLAK

Na twee informatiebijeenkomsten voor omwonenden, is de gemeente een openbare biedprocedure gestart voor de herontwikkeling van de Tellegen-locatie waarbij ontwikkelaars plannen in konden indienen. Twaalf partijen schreven zich in voor de biedprocedure. Vijf partijen voldeden niet aan de inschrijvingsvereisten en vielen daarmee af. De overige zeven plannen zijn inhoudelijk beoordeeld. Na inhoudelijke beoordeling heeft de gemeente de plannen via de website www.mijnkijkopolst-wijhe.nl bekend gemaakt. 160 omwonenden zijn gevraagd aan te geven welk plan zij het beste vonden voor hun omgeving. In totaal maakten 59 omwonenden van deze mogelijkheid gebruik. Er is door de omwonenden heel verschillend gestemd. Er was weinig verschil in voorkeur voor de keuze om te bouwen alleen op het schoolterrein of om ook te bouwen op een deel van het naastliggende grasveld.

Na afronding van de inhoudelijke beoordeling van de plannen en de stemming van omwonenden zijn de financiële biedingen aan de beoordeling toegevoegd. De optelsom van de beoordeling door de gemeente, aangevuld met de stemmen van omwonenden en de hoogte van de financiële bieding heeft uiteindelijk de einduitslag bepaald. Combinatie Nikkels Projecten/Bemog Projectontwikkeling heeft bij de eindbeoordeling het hoogst aantal punten ontvangen. Het plan is positief beoordeeld door de selectiecommissie. Het plan stond niet in de top 3 van omwonenden. Het financiële bod van de combinatie Nikkels/Bemog is het hoogste en heeft in de totaalscore de doorslag voor dit plan gegeven.

In opmars naar de bestemmingsplanwijziging zijn er door de ontwikkelcombinatie Bemog/Nikkels inlooptmomenten georganiseerd waar mensen kennis konden nemen van de plannen en hun aandachtspunten konden doorgeven. Aan de hand hiervan is het schetsontwerp aangepast en is er aanvullend een verkeersmaatregel opgenomen met het oog op de veiligheid in de Nijlandstraat.

In hoeverre er draagvlak voor de plannen zijn wordt het beste duidelijk uit de formele procedure voor vaststelling van het bestemmingsplan. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, namelijk van donderdag 16 november tot en met woensdag 27 december 2023. In deze periode is er één zienswijze over het plan naar voren gebracht. De wijze waarop wordt voorgesteld om te gaan met de zienswijze is opgenomen in de nota van beantwoording die als bijlage bij dit voorstel is gevoegd. Naar aanleiding van de zienswijze is in de toelichting het plan in meer detail beschreven.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er is op 8 november 2023 een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij(en) afgesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Om inwoners van Olst-Wijhe vanuit onze publiekrechtelijke over de ruimtelijke procedure te informeren wordt het college voorgesteld in te stemmen met het communiceren over het raadsvoorstel.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal deze in gevolge van artikel 3.8 van de Wro¹ gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep. Dit beroep kan rechtstreeks worden ingediend bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt schriftelijk op de hoogte gesteld van de vaststelling.

¹ De wet ruimtelijke ordening is vanaf 1 januari 2024 overgegaan in de Omgevingswet. Omdat het ontwerp-bestemmingsplan nog onder de Wro ter inzage is gelegd is gebracht dient de procedure ook conform deze wet- en regelgeving doorlopen te worden.