

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 21829-2025

Medewerker	:	Dennis Elshof en Matthijs Bloem
Team	:	Projectmanagement
Datum	:	13 Mei 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN:

- ☒ Ontwerp Tam-omgevingsplan “Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe”
 - Verbeelding
 - Regels
 - Motivering
- ☒ Ontwerp-omgevingsvergunning
 - Aanvraag
 - Tekeningen Rijwoningen (A&B)
 - Tekeningen Rijwoningen (C)
 - Tekeningen Rijwoningen (D)
 - Tekeningen Levensloopbestendige woningen (E&F)
 - Tekeningen Patiowoningen (G)
 - Situatietekening
 - Ontwerpbeschikking
- ☒ Communicatie
 - Persbericht
 - Raadsinformatiebrief

AFSTEMMING MET →

- ☒ team Bedrijfsvoering en Communicatie
- ☒ team Ruimtelijke Realisatie
- ☒ Ambtelijk opdrachtgever W. vd Ploeg
- ☒ Bestuurlijk opdrachtgever (Portefeuillehouder) M. Blind

- ☒ Openbaar met uitzondering van de anterieure overeenkomst:
- ☒ - Anterieure overeenkomst (niet openbaar).

ONDERWERP

Voorstel over de terinzagelegging van de ontwerp-wijziging van het omgevingsplan voor de ontwikkeling van 81 woningen en de daarbij behorende omgevingsvergunning voor het bouwen van 50 grondgebonden woningen op het voormalige Meko-terrein in Wesepe en het van toepassing verklaren van de Coördinatieregeling.

BESLUIT burgemeester en wethouders

In te stemmen met:

1. Het ter inzage leggen van de ontwerp-wijziging “Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe” van het omgevingsplan met identificatienummer NL.IMRO.1773.TAMH22a-0201 ten behoeve van de ontwikkeling van in totaal 81 woningen en bijbehorende voorzieningen en de daarbij behorende omgevingsvergunning (met kenmerk 21967-2025) voor de bouw van 50 grondgebonden woningen op en achter het voormalige Meko-terrein in Wesepe;
2. De coördinatieregeling van toepassing te verklaren op de procedure voor de wijziging van het omgevingsplan en de daarbij behorende omgevingsvergunning;
3. Het aangaan en ondertekenen van de anterieure overeenkomst met Sujo Real Estate 1 BV;
4. De burgemeester te verzoeken om volmacht te verlenen aan wethouder Blind tot ondertekening van de anterieure overeenkomst;
5. De anterieure overeenkomst met bijlagen als niet-openbaar te verklaren.

SAMENVATTING

Op het voormalige Meko-terrein aan de Raalterweg in Wesepe worden 81 woningen, de inrichting van nieuw openbaar gebied en bijbehorende voorzieningen gerealiseerd. De 81 woningen zijn verdeeld in verschillende woningtypes. Het plan draagt op een belangrijke manier bij aan het invullen van woningbehoefte in Wesepe en omgeving. Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan ontwikkeld dat onderdeel uitmaakt van de wijziging van het omgevingsplan. Voor het openbaar gebied is een inrichtingsplan opgesteld op basis waarvan een voor de gemeente beheerbare openbare ruimte wordt gerealiseerd.

Het te realiseren woningbouwprogramma bestaat uit:

- 7 woningen sociale woningbouw huur;
- 16 woningen goedkope/sociale koop EUR 250.000,- prijspeil 2024 met index CPI;
- 32 woningen betaalbare koop EUR 405.000,- prijspeil 2025 conform landelijke grens betaalbaar koopsegment;
- 26 woningen koop hoog segment.

Voor deze ontwikkeling is een wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Dit ontwerp wordt nu ter inzage worden gelegd samen met de daarbij behorende omgevingsvergunning voor de eerste fase van het plan. Deze aanvraag omgevingsvergunning heeft daarom betrekking op 50 grondgebonden woningen. De ontwerp-wijziging van het omgevingsplan worden op verzoek van de initiatiefnemer gecoördineerd behandeld. Dat houdt in dat beide procedures in één besluit worden gevat. Hierdoor wordt over het verdere verloop van de procedure tijdswinst behaald.

De gestapelde woningen worden later op een nog te bepalen moment in een aparte procedure ingediend en behandeld.

AANLEIDING

In Wesepe is aan de Raalterweg 48 de oude melkfabriek gelegen. Op 18 september 2023 besloot het college van B&W onder voorwaarde in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het omgevingsplan (het toenmalige bestemmingsplan) voor de locatie met bedrijfsbestemming Raalterweg 48-50 te Wesepe (Meko-terrein) ten behoeve van woningbouw en eventueel voorzieningen.

Op 23 In april 2024 werd er een intentieovereenkomst aangegaan met grondeigenaar en initiatiefnemer Sujo om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken. Salland Wonen heeft in eerste instantie aangegeven binnen het plangebied ruimte te bieden aan minimaal 6 woningen ten behoeve van sociale woningbouw. Initiatiefnemer en Salland Wonen hebben in hoge mate overeenstemming bereikt over de realisatie en exploitatie van 7 sociale woningbouw woningen binnen het plan.

Het te realiseren woningbouwprogramma bestaat uit:

- 7 woningen sociale woningbouw huur;
- 16 woningen goedkope/sociale koop EUR 250.000,- prijspeil 2024 met index CPI;
- 32 woningen betaalbare koop EUR 405.000,- prijspeil 2025 conform landelijke grens betaalbaar koopsegment;
- 26 woningen koop hoog segment.

De procedures voor de wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning voor de 50 grondgebonden woningen (ruimtelijke bouwactiviteit) worden op verzoek van de initiatiefnemer gecoördineerd behandeld. Dit houdt in dat beide procedures onder één besluit vallen. Dit zorgt voor tijdswinst in de verdere procedurele behandeling. Een soortgelijke mogelijkheid is eerder voor twee andere ontwikkelingen ingezet (Welzorgsum en het bouwen van 23 woningen aan de Olsterkampweg in Olst) voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

BEOOGD RESULTAAT

Het plan voorziet in de bouw van 81 woningen, de inrichting van nieuw openbaar gebied en de bijbehorende voorzieningen op- en achter het voormalige Meko-terrein aan de Raalterweg in Wesepe.

KADER

Omgevingswet
Algemene wet bestuursrecht
Focus op Wonen
Ontwerp Omgevingsvisie 1.0 en Woonvisie 2022-2025 (Gemeente)
Leidraad regels betaalbare woningbouw (Gemeente)
Programma van Eisen Inrichting Infrastructuur en Openbare Ruimte (Gemeente)
Projectspecifiek wateradvies waterschap Drents Overijsselse Delta
Wet bevordering integriteitsbeoordelingen
Algemene Bepalingen Anterieure Overeenkomsten 2025 Gemeente Olst-Wijhe (Gemeente)

ARGUMENTEN VOOR

1.1 Om het plan mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden gewijzigd

Het plan past niet in het geldende omgevingsplan “Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe”. Voor de betrokken gronden gelden namelijk de bestemmingen ‘Bedrijf’, ‘Bos’, ‘Groen en ‘Agrarisch’. Het bouwen van 81 woningen en het aanleggen van voorzieningen, zoals de wegen en de wadi, zijn dan ook niet toegestaan binnen deze bestemmingen.

Voor de ontwikkeling van de woningen op het voormalige Meko-terrein is door BJZ.nu een ontwerp-wijziging van het omgevingsplan opgesteld. Dit ontwerp is nu zo ver gevorderd dat wij dit ontwerp ter inzage kunnen leggen. Tegelijkertijd zal de ontwerp-vergunning voor de bouw van de 50 grondgebonden woningen en het aanleggen van de openbare ruimte ter inzage worden gelegd.

1.2 Onderdeel van de wijziging van het omgevingsplan is een beeldkwaliteitsplan

In het omgevingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgenomen om de vormgeving van de woningen, de openbare inrichting van het plangebied, de stedenbouwkundige opzet van de wijk en de landschappelijke inrichting vast te leggen.

1.3 Ketenpartners

Provincie, waterschap, veiligheidsregio kunnen instemmen met het plan voor de herontwikkeling van de locatie.

1.4 Wesepe grote kern

Het is in lijn met het eerdere besluit dat Wesepe één van de drie grote kernen in onze gemeente is.

1.5 Op deze manier kan de procedure sneller worden doorlopen

Door de coördinatieregeling (*afdeling 3.5 Awb*) van toepassing te verklaren worden de besluiten tot het wijzigen van het omgevingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning aangemerkt als één besluit. Hierdoor hoeft later niet nog een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Tegen dit gecoördineerde besluit staat ook maar eenmalig beroep open bij de Raad van State.

ARGUMENT TEGEN

Er zijn geen argumenten tegen.

RISICO'S

Met het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt afgesproken dat middels het verstrekken van bankgaranties financiële zekerheid wordt geboden door de initiatiefnemer voor het risico van het niet-woonrijp leveren van de openbare ruimte voordat het plan ter besluitvorming wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Met het sluiten van de anterieure overeenkomst wordt afgesproken dat het risico op nadeelcompensatie voor rekening en risico van de initiatiefnemer komt.

FINANCIËN

De realisatie van het plan wordt uitgevoerd voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Gemeentelijke kosten worden verhaald middels leges en via de anterieure overeenkomst op basis van de in de plankostenscan opgenomen bijdrage.

DUURZAAMHEID

Regenwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in een grote wadi in een groene parkachtige setting. Het plan biedt ruimte aan voldoende parkeerplekken conform het gemeentelijk beleid. Voor het gebruik van gronden ten behoeve van de calamiteitenroute naar de Zonnenbergweg heeft de initiatiefnemer afspraken gemaakt met de betreffende grondeigenaar. Voor het bestemmen van de milieuzone “gebruik bestrijdingsmiddelen” heeft de initiatiefnemer eveneens afspraken gemaakt met betreffende grondeigenaren.

PARTICIPATIE

Tijdens 2 informatieavonden voor de omgeving bleek dat er in algemene zin een breed draagvlak is voor het plan. Wensen van direct omwonenden zijn meegenomen en daarnaast zijn er aanpassingen aan het plan gedaan, zoals het behoud en toevoegen van meer groen en een ontsluiting – calamiteitenroute voor langzaam verkeer en hulpdiensten naar de Zonnenbergweg.

COMMUNICATIE

Na uw besluit informeren we als eerste (en onder embargo) de projectontwikkelaar (dinsdag 20 mei). Daarna informeren we op vrijdag 23 mei de raad en aanwonenden, omliggende bedrijven, Plaatselijk Belang Wesepe, SallandWonen, de aanliggende grondeigenaren en andere betrokkenen. Later op de dag plaatsen we een nieuwsbericht op onze website, zetten we de projectpagina IJsseldal op onze website online en versturen we het persbericht naar de pers. De week erna volgt een kort bericht in de Huis aan Huis Reklamix (woensdag 28 mei).

PLANNING EN UITVOERING

Als de gecoördineerde besluiten ter inzage worden gelegd is er gedurende zes weken voor een ieder de mogelijkheid om zienswijzen op de besluiten naar voren te brengen. Na deze periode worden eventuele zienswijzen beantwoord in een zienswijzennota en het plan zo nodig aangepast. De gecoördineerde besluiten worden dan nogmaals aan u voorgelegd voor doorzending voor de vaststelling door de gemeenteraad.

Als alles volgens plan verloopt worden de oude panden op het Meko-terrein komende zomer gesloopt en start in het najaar het bouwrijp maken van het terrein.