

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 34632-2025

Medewerker	:	Matthijs Bloem en Dennis Elshof
Team	:	Ruimtelijke Realisatie en BOR & PM
Datum	:	26 augustus 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Raadsvoorstel gewijzigde vaststelling "Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe"</p> <p>"Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe"</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Verbeelding "Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe"</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Regels "Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe"</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlagen bij de regels "Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe"</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Motivering "Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe"</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlagen bij de motivering "Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe"</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Staat van Wijzigingen "Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe"</p> <p>Omgevingsvergunning 1773ESUITE219672025</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Beschikking</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Vergunningsstukken</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b> → Portefeuillehouder</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Voorstel over gewijzigde vaststelling wijziging omgevingsplan "Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe"</p>

**BESLUIT** burgemeester en wethouders,  
Om te besluiten om de raad het volgende voor te stellen

- 1 Het gewijzigd vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan "Tam-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, IJsseldal, Wesepe" met identificatienummer NL.IMRO.TAMH22a-0301 ten behoeve van de realisatie van in totaal 81 woningen.
- 2 Tegelijkertijd de gecoördineerde omgevingsvergunning te verlenen voor de bouw van 50 grondgebonden woningen op en achter het voormalige Meko-terrein aan de Raalterweg in Wesepe;
- 3 In te stemmen met de Staat van Wijzigingen zoals opgenomen in de bijlagen bij dit voorstel;

**SAMENVATTING**

Ten behoeve van de bouw van 81 woningen is een wijziging van het omgevingsplan voorbereid. Dit plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tegen het plan zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.

Er worden enkele ambtelijke wijzigingen voorgesteld. Tegelijkertijd wordt een omgevingsvergunning verleend voor de 50 grondgebonden woningen in het plan. De gemeenteraad wordt voorgesteld het plan gewijzigd vast te stellen en een omgevingsvergunning te verlenen om de nieuwbouw van woningen in Wesepe mogelijk te maken.

## **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.

Op 3 juni werd er een anterieure overeenkomst aangegaan met grondeigenaar en initiatiefnemer. 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. Het omgevingsplan en de gecoördineerde omgevingsvergunning hebben ter inzage gelegen van 27 juni tot 7 augustus 2025. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

## **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. De gecoördineerde omgevingsvergunning heeft betrekking op de bouw van de grondgebonden woningen in het plan. Dit betreft 50 van de in totaal 81 woningen.

## **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**

*De gemeenteraad is bevoegd gezag*

Het vaststellen van een wijziging van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Om die reden stellen wij u voor het bijgevoegde voorstel voor behandeling door te zenden naar de gemeenteraad.

*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 wijziging van het omgevingsplan opgesteld. Dit plan is nu na de zienswijzeperiode zo ver gevorderd dat wij dit plan kunnen vaststellen. Tegelijkertijd zal de omgevingsvergunning voor de bouw van de 50 grondgebonden woningen en het aanleggen van de openbare ruimte worden verleend.

#### *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

#### *2.1 Onderdeel van het besluit is een gecoördineerde omgevingsvergunning*

Een gecoördineerde omgevingsvergunning maakt de bouw van 50 grondgebonden woningen in het plan mogelijk. De 31 gestapelde woningen in het plan worden apart behandeld. Het besluit tot het wijzigen van het omgevingsplan en het verlenen van de omgevingsvergunning vormen samen één besluit;

#### *3.1 Er zijn (ambtelijke) wijzigingen in het plan nodig*

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerp is gebleken dat aanleiding bestaat om ambtelijke wijzigingen in het plan door te voeren. Deze wijzigingen hebben betrekking op bebouwingscontouren uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor een overzicht van de wijzigingen wordt verwezen naar de Staat van Wijzigingen in de bijlage.

### **DRAAGVLAK EN PARTICIPATIE**

De ontwikkelaar heeft een participatieproces opgezet. 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.

### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

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.

### **AANPAK/UITVOERING**

Als het plan en de gecoördineerde omgevingsvergunning worden vastgesteld volgt er gedurende zes weken na de kennisgeving van uw besluit een beroepsperiode. Een ieder wordt gedurende die periode in de gelegenheid gesteld om beroep aan te tekenen bij de Raad van State tegen het besluit het plan vast te stellen en de omgevingsvergunning te verlenen. Na het aflopen van de beroepstermijn of het aflopen van eventuele beroepen bij de Raad van State treden de wijziging van het omgevingsplan en de omgevingsvergunning in werking.