

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 37456-2025

Medewerker	:	Britt Oostveen
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	23 september 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Bijlage 1: Toelichting ontwerpplan Herxen 63 Wijhe – zaak: 11652-2025 – ☒ Bijlage 2: Situering en verkaveling – zaak: 11652-2025 – ☒ Bijlage 3: Overzicht programmering – zaak: 11652-2025 – ☒ Bijlage 4: Erf- en landschapsplan – zaak: 11652-2025 – ☒ Bijlage 5: Beeldkwaliteitsplan – zaak: 11652-2025 – ☒ Bijlage 6: concept persbericht – zaak: 11652-2025 -
AFSTEMMING MET ☒ anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind ☒ Communicatie
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Principebesluit tot de herontwikkeling van het Grolleman-terrein aan Herxen 63 naar woningbouw.

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Planologisch medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het Grolleman-terrein aan Herxen 63 naar woningbouw, onder voorwaarde dat:
 - a. de ruimtelijke en landschappelijke inpassing zorgvuldig is en voldoet aan de kwaliteitskaders met uitwerking in een landschappelijk erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan;
 - b. het plan bijdraagt aan de gemeentelijke woningbouwopgave en voorziet in een lokale vraag;
 - c. het plan onderbouwt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
2. Een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor deze locatie in procedure te brengen, onder voorwaarde dat een anterieure overeenkomst is ondertekend waarin de gestelde voorwaarden middels voorschriften en bepalingen worden vastgelegd.

SAMENVATTING

Het transportbedrijf Grolleman aan Herxen 63 beëindigt de bedrijfsactiviteiten in Herxen. De locatie wordt herontwikkeld naar woningbouw. Doel is het versterken van de leefbaarheid van Herxen, het voorzien in de lokale woonbehoefte en het toekomstbestendig maken van de kern, met behoud van het dorpse karakter. Het plan voorziet in 9 grondgebonden koopwoningen en 6 koopappartementen in een appartementengebouw, verdeeld over twee erven. Het college van B&W heeft besloten om middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de herontwikkeling mogelijk te maken.

AANLEIDING

Het transportbedrijf Grolleman aan Herxen 63 beëindigt de bedrijfsactiviteiten. De locatie wordt herontwikkeld naar woningbouw. Doel is het versterken van de leefbaarheid van Herxen, het voorzien in de lokale woonbehoefte en het toekomstbestendig maken van de kern, met behoud van het dorpse karakter. Het plan voorziet in 15 woningen, verdeeld over twee erven:

- **Erf 1:** 9 grondgebonden koopwoningen in verschillende typen (2 x vrijstaand, 2 x twee-onder-een-kap, drie-onder-een-kap). Prijsrange: €335.000 – €650.000.
- **Erf 2:** 6 koopappartementen in een appartementengebouw met gezamenlijke voorzieningen. Variatie: 4 starters- en 2 seniorenappartementen (40–85 m², ca. €5.000/m²).

Aan het college van B&W wordt gevraagd om middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit de herontwikkeling mogelijk te maken.

BEOOGD RESULTAAT

De herontwikkeling van het Grolleman-terrein aan Herxen 63 naar een kleinschalig woonerf met 15 woningen: 9 grondgebonden woningen en 6 appartementen voor de lokale behoefte.

KADER

Omgevingswet

Omgevingsvisie provincie Overijssel

Omgevingsvisie gemeente Olst-Wijhe

Woonvisie gemeente Olst-Wijhe

Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe

ARGUMENTEN VOOR

1 a. Ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit

De herontwikkeling van Herxen 63 is zorgvuldig ruimtelijk en landschappelijk ingepast:

- Erfstructuur en dorpse verkaveling sluiten aan bij de historische agrarische erfinrichting en de visie van Het Oversticht.
- Landschappelijke versterking vindt plaats door boomgaard, heggen, erfbosjes en een landschappelijke overgang naar het achterliggende gebied.
- Klimaatadaptatie is geborgd via een wadi en infiltratieplekken voor hemelwater.
- Er is een beeldkwaliteitsplan opgesteld en afgestemd met Het Oversticht; dit voldoet aan de welstandseisen.
- Adviezen en participatie van Plaatselijk Belang en omwonenden zijn verwerkt.

Conclusie: het landschappelijk erfinrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan waarborgen dat de ontwikkeling voldoet aan de kwaliteitskaders en het dorpse karakter van Herxen versterkt.

1 b. Woningbouwprogrammering

De concrete woningbouwprogrammering voor de herontwikkeling van het terrein Grolleman in Herxen bedraagt:

- **Erf 1:**
 - o 9 woningen in verschillende typen (2 x vrijstaand, 2 x twee-onder-een-kap, drie-onder-een-kap).
 - o Oppervlaktes variëren van kleine woningen (~90 m² gebruiksoppervlakte, 305 m³ inhoud) tot ruime vrijstaande woningen (~144 m² gebruiksoppervlakte, 590 m³ inhoud).
 - o Elke woning heeft 2 parkeerplaatsen.
 - o Er is een gemeenschappelijke kavel van 556 m² en 2 extra parkeerplekken.
 - o Totaal aantal parkeerplekken: 20.
- **Erf 2:**
 - o Appartementengebouw met 6 appartementen (mix van starters- en seniorenwoningen).
 - o Grootte appartementen: 39 – 85 m².
 - o Gezamenlijk bijgebouw van 90 m² (berging/stalling).
 - o 12 parkeerplaatsen.

Kortom: totaal 15 woningen, waarvan 9 grondgebonden woningen en 6 appartementen.

Provinciaal beleid: Het plan draagt bij aan de Overijsselse Woonagenda en de Woondeal West-Overijssel, waarin de regionale woningbouwopgave tot 2030 centraal staat. Provinciaal zijn er afspraken gemaakt over de verdeling 30-40-30. Daarbij is het uitgangspunt 30% sociale huur, 40% betaalbaar en 30% duur. Op planniveau mogen we daarvan afwijken als we op gemeenteniveau wel rekening houden met de goede balans. Binnen de buurtschappen en kleine kernen is er een geringere behoefte aan sociale huur. Bovendien wordt er op deze locatie extra geïnvesteerd in betaalbaarheid met 4 appartementen in het goedkope segment (beneden de grens van € 259.500, de goedkoopste klasse in het koopsegment op basis van onze Leidraad betaalbare woningbouw). Daarnaast worden er nog 7 woningen in het betaalbare segment aangeboden, waardoor sprake is van een aantrekkelijk aanbod voor de lokale markt.

Gemeente Olst-Wijhe:

Het plan past binnen de kaders van de Omgevingsvisie: aansluitend bij het karakter, de schaal en de behoefte van de verschillende kernen blijven we hard werken aan een gevarieerd woningaanbod. Denk aan compacte woningen voor het toegenomen aantal kleine huishoudens waaronder ouderen, de meer traditionele woningen voor starters, jongvolwassenen en gezinnen, en ruimte voor bijzondere woonmilieus en collectieve woonconcepten. De gekozen erfconstructie met verschillende type woningen voor verschillende doelgroepen past prima binnen deze kaders.

Het plan sluit aan bij de Woonvisie 2022–2025: 1.000–1.200 nieuwe woningen, aandacht voor starters en senioren, duurzaamheid en maatwerk voor kleine kernen. Het plan voorziet in een concrete behoefte voor Herxen met een gevarieerd aanbod voor starters, doorstromers en senioren. Bovendien is het door de erfachtige inrichting ook gericht op het bevorderen van ontmoeting.

1 c. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) moet aangetoond worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties; dus het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. De onderzoeken hiervoor zijn in voorbereiding. Op voorhand wordt verwacht dat het plan uitvoerbaar is.

2. Planologische procedure

Voor de gevraagde wijziging kan de gemeente nog geen wijziging Omgevingsplan doorvoeren. Daarom zal in eerste instantie voor de nieuwe activiteiten een BOPA-procedure doorlopen gaan worden. Het verwerken van de BOPA in het Omgevingsplan zal op een later moment gebeuren. De ruimtelijke en landschappelijke inpassing én de woningbouwprogrammering worden vastgelegd als bepalingen in de anterieure overeenkomst en voorschriften in de omgevingsvergunning.

ARGUMENT TEGEN

N.v.t.

RISICO'S

Omdat we als gemeente nog geen herziening Omgevingsplan kunnen faciliteren is het (nog) niet mogelijk om de bestemming te wijzigen van Bedrijf naar Wonen. Juridisch gezien is er formeel gezien nog een mogelijkheid om de gronden bedrijfsmatig te gebruiken. Het feitelijke risico achten we zeer klein omdat het de eigenaar zelf is die concrete plannen heeft voor de woningbouw ter plaatse en daarnaast worden milieuvergunningen en vergelijkbare toestemmingen ingetrokken.

FINANCIËN

Het risico van een eventuele claim voor nadeelcompensatie door derden wordt verlegd naar de initiatiefnemer door middel van een overeenkomst. De initiatiefnemer krijgt een tarief voor de aanvraag omgevingsvergunning in rekening gebracht op basis van de legesverordening 2025. Dit tarief heeft als uitgangspunt kostendekkend te zijn.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer is geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium, voorafgaande aan de formele procedure, in gesprek te gaan met de omgeving. Bij de vergunningaanvraag zal initiatiefnemer moeten aangeven of er sprake is geweest van participatie en verder kan het helpend zijn wanneer de uitkomsten daarvan meegenomen worden. Er is overleg gevoerd met Plaatselijk Belang Herxen, Het Oversticht en omwonenden. Een brede dorpspresentatie volgt op 30 september 2025, waarbij een beter beeld kan worden verkregen over het draagvlak voor het plan. Mocht die avond nog leiden tot nieuwe inzichten, dan wordt dit gedeeld met de portefeuillehouder en alsdan bezien of bijstelling van de plannen wenselijk is. In het kader van de formele ruimtelijke procedure wordt omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om bezwaar tegen het plan in te dienen. De provincie heeft ook aangegeven positief te zijn over de transformatie van de bedrijfslocatie naar een woonfunctie met deze opzet.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het besluit. In overleg met Communicatie is een concept persbericht opgesteld en bijgevoegd. Dit bericht is met de portefeuillehouder afgestemd.

PLANNING EN UITVOERING

Het project bevindt zich in de fase van planuitwerking, met participatie en onderzoeken in voorbereiding. Vervolgstep is het sluiten van een anterieure overeenkomst. Het woonerf wordt gezamenlijk eigendom, dus de gemeente hoeft geen openbaar gebied aan te leggen. Hierna kan de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit verder worden voorbereid en vervolgens worden aangevraagd.