

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 6474-2026

Medewerker	:	Anne Bergenhenegouwen - Dennis Elshof
Team	:	Leefomgeving & PM
Datum	:	10 maart 2026
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ Bijlage 1: Het plan ☒ Bijlage 2: Intentiebrief ☒ Bijlage 3: Persbericht
AFSTEMMING MET ☒ Omgevingstafel ketenpartners ☒ Bedrijfsvoering en communicatie (A. Wormeester) ☒ Wonen (beleid A. Ganzevles & ambtelijk opdrachtgever W. van der Ploeg) ☒ Grondzaken (R. Blok) ☒ Verkeer (M. Bos) ☒ wethouder M. Blind, Bestuurlijk- ambtelijk opdrachtgever
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Principebesluit ontwikkeling Erveweg (Hemelrijk-2) Welsum

BESLUIT burgemeester en wethouders:

1. In principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van het omgevingsplan voor de locatie met agrarische en volkstuinten bestemming ten noorden van Erveweg 8 te Welsum ten behoeve van woningbouw en bijbehorende voorzieningen, onder de voorwaarde dat:
 - a. In overeenstemming met de gemeente een woningbouwprogramma wordt ontwikkeld dat voorziet in de behoefte van het dorp;
 - b. In overeenstemming met de gemeente tot een stedenbouwkundige opzet wordt gekomen voor woningbouw en volks- en schooltuinen binnen een straal van ca.100 meter van de school;
 - c. Overeenstemming wordt bereikt met de gemeente over de door haar in te brengen cq. te verkopen of te ruilen gronden;
 - d. Er een inrichtingsplan wordt uitgewerkt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente;
 - e. De ketenpartners van de gemeente (o.a. provincie, waterschap, omgevingsdienst, veiligheidsregio) in kunnen stemmen met het plan voor ontwikkeling van de locatie;
 - f. Wordt aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;
2. Een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplan-activiteit voor de percelen in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat een intentie- en anterieure overeenkomst zijn gesloten met de initiatiefnemer(s)

SAMENVATTING

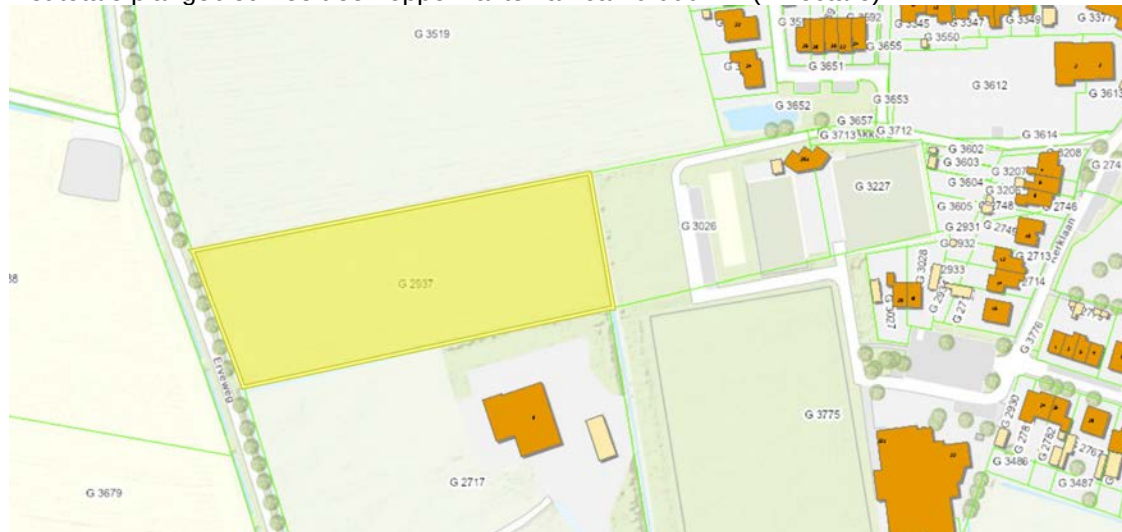
In Welsum is lokaal het initiatief ontstaan voor de nieuwbouw van circa 18 woningen aan de rand van het dorp Wesepe. Het gaat om twee vrijstaande woningen, vier twee onder een kap woningen en 12 rijwoningen. Het initiatief komt van grondeigenaren. De locatie is een logische uitbreidingslocatie, grenzend aan de bestaande kern van Welsum. Deze locatie past ook goed bij de woonwensen van de dorpsbewoners van Welsum. De plannen zijn door de initiatiefnemer in 2025 gepresenteerd aan het dorp en door aanwezigen positief ontvangen. De gemeente staat positief tegenover het plan en de komende tijd wordt de haalbaarheid van het plan verder onderzocht.

AANLEIDING

De locatie ten noorden van Erveweg 8 aan de zuid-westzijde van Welsum, waar men de ontwikkeling wil realiseren bestaat uit:

- OLS00G2937 onderstaand geel gearceerd in eigendom van initiatiefnemers;
- Gronden met volks- en schooltuinen ten oosten van bovenstaande kavel in eigendom van de gemeente onderstaand groen gearceerd;

Het totale plangebied heeft een oppervlakte van ca 10.000 m² (1 hectare)



Figuur 1: kadastraal perceel OLS00G2937 geel gearceerd

Huidige situatie

In figuur 2 is een luchtfoto opgenomen gezien vanuit west naar oost. Het perceel wordt in westelijke zijde ontsloten door de Erveweg. Ten noorden en zuiden van het perceel liggen agrarische gronden die op hun beurt aan de oostzijde grenzen aan bestaande bebouwing van Welsum. Aan de oostzijde van het perceel bevinden zich respectievelijk volkstuinten die op hun beurt grenzen aan parkeerplaatsen met in de directe omgeving een beach volleybalveld, tennisbanen en het voetbalveld. Aan de zuidzijde van het perceel grenst een woongebouw met de status van gemeentelijk monument.



Figuur 2: Luchtfoto bestaande situatie aan de onderzijde de erveweg.

Beoogde nieuwe situatie volgens initiatiefnemer(s)

De initiatiefnemers hebben de ambitie om woningbouw te realiseren waar het dorp behoefte aan heeft. In samenwerking met een lokale aannemer is er een schetsplan, gevelbeelden en 3D visualisaties uitgewerkt en dit is in januari 2025 aan geïnteresseerden uit het dorp gepresenteerd en openbaar gepubliceerd op hemelrijk2.nl. Initiatiefnemers willen een woningbouwontwikkeling (figuur 3) laten plaatsvinden op deze locatie die qua woningbouw bestaat uit:

- 12 rijwoningen met 8 tussenwoningen met een verkoopprijs van maximaal EUR 300.000,- en 4 betaalbare hoekwoningen (EUR 420.000,- in 2026);
- 4 twee onder een kap woningen
- 2 vrijstaande woningen



Figuur 3: Bron hemelrijk2.nl, presentatie 16-01-2025 aan de omgeving in aanwezigheid van gemeentelijk programmamanager wonen.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college op basis waarvan de initiatiefnemers de haalbaarheid van het plan nader kunnen gaan onderzoeken.

KADER

Omgevingswet

Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) Olst-Wijhe buitengebied voor perceel OLS00G2937

Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan) kleine kernen voor het deel van de huidige volks en schooltuinen.

Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

Omgevingsvisie Olst-Wijhe

Beleidsregels voor parkeren gemeente Olst-Wijhe

Advies omgevingstafel ketenpartners

Participatieverordening Olst-Wijhe

ARGUMENTEN

Initiatiefnemer en gemeente hebben als doel om woningen te realiseren waar het dorp behoefte aan heeft en initiatiefnemer staat er om die reden open voor te onderzoeken of de huidige beoogde verkoopprijs haalbaar is voor alle geïnteresseerden. Mocht er bij (een significant deel van) de geïnteresseerden ook behoefte zijn aan een programma in de categorie goedkope sociale koop (tot € 259.500, prijspeil 2025), dan zal bekeken worden of er aanpassingen aan het plan mogelijk zijn. Het prijspeil 2026 voor goedkope sociale koop wordt binnenkort bekend.

Het plan is besproken met interne beleidsadviseurs en aan de Regionale omgevingstafel IJsselland. Het beoogde plan voor woningbouw past in basis binnen de bestuurlijke focus voor extra woningbouw.

Op blz. 38 van de lopende Woonvisie 2022-2025 is het volgende vermeld

'Overige kernen:

De woningbouw in de kleine kernen heeft overwegend een kleinschalig en wat meer incidenteel karakter. Nieuwe koopwoningen zullen overwegend vanuit particulier opdrachtgeverschap of kleine projectmatige ontwikkelingen worden gerealiseerd. Voor Welsum geldt wel een bijzondere positie, mede door de ligging

aan de westzijde van de IJssel. Daar geldt ook nadrukkelijk de vraag vanuit de starters om lokaal in de woonbehoefte te voorzien.'

Met dit plan wordt recht gedaan aan de bijzondere positie van Welsum. Daarbij speelt mee dat er al over een periode van ruim 10 jaar geen starterswoningen meer in Welsum zijn gerealiseerd. Binnen de kern Welsum is er op dit moment geen behoefte aan extra sociale huurwoningen. Bij het project Welzorgsum zijn er wel woningen in de sociale huur opgeleverd.

In essentie staat de gemeente daarom positief tegenover het voorliggende initiatief om op deze locatie woningbouw te realiseren.

Het plan dient nog verder uitgewerkt te worden voordat het in procedure kan worden gebracht. Aan het college wordt voorgesteld om onder een aantal voorwaarden medewerking te verlenen aan het initiatief (zie punt 1a t/m f en 2 hier onder) Medewerking wordt verleend als:

1a. In overeenstemming met de gemeente een woningbouwprogramma wordt ontwikkeld dat voorziet in de behoefte van het dorp

De initiatiefnemer heeft als doel om woningen te realiseren waar het dorp behoefte aan heeft en staat er om die reden open voor te onderzoeken of de huidige beoogde verkoopprijs haalbaar is voor alle geïnteresseerden. Mocht er bij (een significant deel van) de geïnteresseerden ook behoefte zijn aan een programma in de categorie goedkope sociale koop (tot € 259.500, prijspeil 2025), dan zal bekeken worden of er aanpassingen aan het plan mogelijk zijn.

1b. In overeenstemming met de gemeente tot een stedenbouwkundige opzet wordt gekomen voor woningbouw en volks- en schooltuinen binnen een straal van ca.100 meter van de school

Positionering van de woningen en beplanting / groen op het westelijk deel van het perceel zorgen ervoor dat het plan zich verhoudt tot het gemeentelijk monument.

Stedenbouwkundig moet het plan verder uitgewerkt en getoetst worden. Bij het verplaatsen van de gezamenlijke volks- en school tuin is het uitgangspunt dat onderzocht wordt op welke wijze het gezamenlijk gebruik verplaatst en voortgezet kan worden op een afstand van maximaal ca.100 meter van de school.

1c. Overeenstemming wordt bereikt met de gemeente over de door haar in te brengen cq. te verkopen of te ruilen gronden;

In de intentiefase wordt de haalbaarheid van het plan onderzocht en wordt onderzocht op welke wijze de benodigde gronden van de gemeente onderdeel uit kunnen maken van het plan.

1d. Er een inrichtingsplan wordt uitgewerkt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente;

In het verlengde van overeenstemming over de stedenbouwkundige opzet (punt b) dient er ook een inrichtingsplan voor de openbare ruimte te worden gemaakt die ter goedkeuring wordt voorgelegd aan de gemeente (m.n. afdeling beheer openbare ruimte) Dit inrichtingsplan moet voldoen aan het gemeentelijke 'Programma van Eisen Inrichting Infrastructuur en Openbare Ruimte' waarin eisen worden gesteld aan materialisering, beplanting, verharding, verkeer, parkeren, toegankelijkheid, et cetera.

1e. De ketenpartners van de gemeente (o.a. provincie, waterschap, omgevingsdienst, veiligheidsregio) in stemmen met het plan voor ontwikkeling van de locatie;

Naast het belang van de gemeente voor woningbouw en stedenbouwkundige en ruimtelijke kwaliteit, geldt dat ook de ketenpartners van de gemeente mogelijk een belang bij het plan hebben. De ketenpartners zijn partijen als de provincie Overijssel, het waterschap, de Veiligheidsregio, de Omgevingsdienst en de GGD, De haalbaarheid van het plan is besproken tijdens een overleg aan de omgevingstafel. Ketenpartners staan positief tegenover het initiatief en hebben tegelijkertijd aandachtspunten en nader te onderzoeken zaken ingebracht. De input van ketenpartners is gedeeld met initiatiefnemer(s) en dit vormt de basis voor de nader uit te voeren onderzoeken. Er zijn geen onoverkomelijke aandachts- of kritiekpunten op het plan gegeven.

In de initiatieffase waarin de haalbaarheid wordt onderzocht worden ketenpartners geïnformeerd over de resultaten van de uitgevoerde onderzoeken.

De geplande woningbouw is gelegen naast agrarische gronden. Uit jurisprudentie volgt ten aanzien van het mogelijk gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden een afstand van 50 m tot de gevoelige functie (wonen met tuin). De zogenoemde "spuitzonering". Er kan mogelijk een kleinere afstand worden aangehouden op basis van een uit te voeren locatiespecifiek onderzoek. Initiatiefnemer en gemeente zijn in overleg met de grondeigenaren van de agrarische gronden over de mogelijke gevolgen van woningbouw op deze locatie voor de bedrijfsvoering van betreffende agrariër(s). Mogelijk is een belangenafweging nodig waarbij een spuitzone op een deel van de naastgelegen agrarische gronden bestemd moet worden om de woningbouw mogelijk te maken. Mocht dit bij vaststelling van het omgevingsplan door B&W en gemeenteraad besloten worden dan staat het de grondeigenaren vrij hiervoor een verzoek tot planschade in te dienen.

Er wordt geprobeerd om in overleg tot een oplossing te komen.

1f. Wordt aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties;

Voor herziening van het omgevingsplan moet aangetoond worden dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de ontwikkeling in beginsel geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. Hiervoor zal onderzoek uitgevoerd moeten worden, bijvoorbeeld naar de kwaliteit van bodem, geluid, ecologie, stikstof, archeologie, parkeren, afwatering, etcetera. De omgevingsdienst IJsselland wordt hierbij actief betrokken en zal milieukundige onderzoeken toetsen en hierop adviseren en/of goedkeuren.

2 Een omgevingsvergunning voor buitenplanse omgevingsplan-activiteit voor de percelen in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat een intentie- en anterieure overeenkomst zijn gesloten met de initiatiefnemer(s)

In de intentie- en anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd op het gebied van onder andere nadeelcompensatie, kostenverhaal, planning, rolverdeling, grond- aankoop en overdracht, zekerheidsstelling woonrijp maken etcetera.

RISICO'S

Op basis van de te tekenen intentiebrief bijlage 2 worden kosten verhaald.

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer(s) gesloten. Hierin zijn artikelen opgenomen over

- Risico nadeelcompensatie voor rekening en risico initiatiefnemer(s);
- Voldoende zekerheidsstelling woonrijp maken toekomstig openbare gronden;
- In te brengen gronden vanuit de gemeente;
- Kostenverhaal gemeentelijke kosten op basis van plankostenscan en/of leges

Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËN

De risico's liggen voornamelijk bij de initiatiefnemer(s) via de intentiebrief en de te sluiten anterieure overeenkomst.

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor een plan van aanpak en de uitvoering van de communicatie en participatie rondom het nieuwbouwproject. De plannen zijn door de initiatiefnemers op 16 januari 2025 gepresenteerd aan het dorp en door de aanwezigen positief ontvangen. Initiatiefnemer heeft een lijst van geïnteresseerde dorpsbewoners. De initiatiefnemers hebben hun plannen openbaar toegankelijk gepubliceerd op www.hemelrijk2.nl (Bijlage 1)

Initiatiefnemer en gemeente zijn in gesprek met de eigenaren van de naastgelegen agrarische gronden. Initiatiefnemer en gemeente zijn in gesprek met vertegenwoordiging van de gezamenlijke volks- en schooltuin.

De eigenaren / bewoners van het naastgelegen gemeentelijk monument zijn op de hoogte van de plannen.

COMMUNICATIE

De communicatie door de gemeente naar aanleiding van het collegebesluit is als volgt:

Dinsdag 10 maart: collegebesluit

Dinsdag 10 maart: informeren initiatiefnemers

Vrijdag 13 maart voor 11.00 uur: informeren raad

Vrijdag 13 maart rond de middag: nieuwsbericht op website gemeente

Vrijdag 13 maart: persbericht naar lokale en regionale pers

Vrijdag 13 maart: projectpagina Hemelrijk 2 online

Woensdag 18 maart: IJsselbericht in reclamix

PLANNING EN UITVOERING

Na positieve besluitvorming wordt samen met de initiatiefnemer(s) toegewerkt naar de juiste uitgangspunten: typen woningen, ruimtelijke uitgangspunten en eventuele faseringen. De haalbaarheid wordt onderzocht en er wordt toegewerkt naar een anterieure overeenkomst en het opstarten van de formele procedures.

Bijlage 1: Het initiatief bron www.hemelrijk2.nl

Bijlage 2: Intentiebrief

Bijlage 3: persbericht