

**Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.**

|                                        |                   |               |
|----------------------------------------|-------------------|---------------|
| Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d. | 19 september 2022 | agendapunt 5  |
| Raadsvergadering, d.d.                 | 19 september 2022 | agendapunt 11 |

|                                     |                    |
|-------------------------------------|--------------------|
| <i>Portefeuillehouder wethouder</i> | wethouder M. Blind |
| Zaaknummer                          | 31896-2022         |
| Datum B&W-besluit                   | 16 augustus 2022   |

Onderwerp  
Voorstel tot vaststelling bestemmingsplan Wijhe, Nieuwendijk 24c

**BIJLAGEN:**

- ☒ Bijlage 1 - bestemmingsplan Wijhe, Nieuwendijk 24c (toelichting) – Zaaknummer: 32663-2019 [Document-Toelichting Nieuwendijk 24c Wijhe | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- ☒ Bijlage 2 - bestemmingsplan Wijhe, Nieuwendijk 24c (regels) – Zaaknummer: 32663-2019 [Document-Regels Nieuwendijk 24c Wijhe | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- ☒ Bijlage 3 - bestemmingsplan Wijhe, Nieuwendijk 24c (verbeelding) – Zaaknummer: 32663-2019 [Document-Verbeelding Nieuwendijk 24c Wijhe | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- ☒ Bijlage 4 - bestemmingsplan Wijhe, Nieuwendijk 24c (bijlagen bij toelichting) – Zaaknummer: 32663-2019 [Document-Bijlagen bij toelichting Nieuwendijk 24c Wijhe | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- ☒ Bijlage 5 - bestemmingsplan Wijhe, Nieuwendijk 24c (bijlagen bij regels) – Zaaknummer: 32663-2019 [Document-Bijlagen bij regels Nieuwendijk 24c Wijhe | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#)
- ☒ Bijlage 6 - bestemmingsplan Wijhe, Nieuwendijk 24c (Nota van Antwoord zienswijzen) – Zaaknummer: 32663-2019 [Document-Nota van Beantwoording zienswijzen Nieuwendijk 24c \(Olst-Wijhe\) | Documentgegevens : Atos e-Suite](#)

**INLEIDING**

In 2019 heeft initiatiefnemer zich gemeld met het plan voor woningbouw op het perceel aan de Nieuwendijk 24c te Wijhe. Het gaat om een woning en perceel dat al decennialang eigendom is van de familie die ook initiatiefnemer is. Het gaat dus om een lokaal en particulier initiatief. In juli 2021 is voor de ontwikkeling een stedenbouwkundig plan uitgewerkt met drie vrijstaande woningen, waarvan één met een oprit vanaf de Nieuwendijk en twee grenzend aan Wijhezicht aan de noordzijde van het perceel. De initiatiefnemers zelf zullen in de woning gaan wonen die te bereiken is vanaf de Nieuwendijk. De woningen aan Wijhezicht worden verkocht.



In de huidige situatie staat er een oude woning inclusief een aantal bijgebouwen op het perceel, en is er een schapenveld dat is afgerasterd met hekwerk. De initiatiefnemer is voornemens om de bestaande woning, bijgebouwen en afrastering te verwijderen en hiervoor in de plaats drie vrijstaande woningen terug te bouwen (waarvan één in de vorm van een landhuis). Op basis van het stedenbouwkundige plan is het voornemen het perceel op te knippen in twee delen. Het landhuis staat in het plan onderaan de dijk. Vanaf

de Nieuwendijk kijk je recht tegen het landhuis aan. De andere twee vrijstaande woningen worden gericht op Wijhezicht. Deze woningen zullen ook aan Wijhezicht hun oprit hebben zodat er een duidelijk verschil is tussen het landhuis op het voorste deel en de andere twee woningen.

Daarnaast wil de initiatiefnemer in overleg met de gemeente het openbaar groen en de speeltuin in de directe omgeving versterken.

Op basis van dit plan heeft de initiatiefnemer bij de gemeente medio 2021 een principeverzoek ingediend om het initiatief te realiseren. Op 28 september 2021 heeft het college besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit plan en een ontwerp bestemmingsplan in procedure te brengen. Dit onder de voorwaarden dat:

- het stedenbouwkundig plan verder werd uitgewerkt en goedgekeurd door de gemeente;
- uit onderzoek zou blijken dat er geen milieutechnische bezwaren zijn tegen de voorgenomen ontwikkeling en;
- er met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst zou worden gesloten.

Aan deze voorwaarden is voldaan.

## BEOOGD RESULTAAT

De realisatie van drie vrijstaande woningen op het perceel aan de Nieuwendijk 24c te Wijhe.

## KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Bestemmingsplan Wijhe
- Woonvisie 2022-2025 (en woonvisie 2016-2020)
- Nota ruimtelijke kwaliteit '*De kunst van het verleiden*'.

## ARGUMENTEN

### *1.1 Voor het initiatief is een wijziging van het bestemmingsplan nodig*

Om het initiatief juridisch-planologisch te borgen is er een bestemmingswijziging nodig. In de huidige situatie staat er één woning op het perceel aan de Nieuwendijk 24C te Wijhe. Het plan van de initiatiefnemer past niet binnen het bestemmingsplan Wijhe, omdat het niet gerealiseerd kan worden binnen het huidige bouwvlak. Binnen het bouwvlak is nu één woning toegestaan. In de nieuwe situatie zullen er drie woningen op het perceel komen te staan. Daarnaast zal een deel van tuinbestemming omgezet moeten worden naar een woonbestemming. Voorliggende bestemmingswijziging voorziet hierin.

### *1.2 Het plan zorgt voor een impuls van de ruimtelijke kwaliteit*

Het perceel heeft in de huidige situatie weinig ruimtelijke kwaliteit volgens de stedenbouwkundige. Zo kijk je vanaf de Brabantse Wagen op het dak van de woning en de schuur. Dit is een gemiste kans, omdat de Brabantse Wagen één van de ontsluitingswegen is van Wijhe en als het ware de toegang tot het dorp vormt. Op deze plek zou naar een hoge kwaliteit gestreefd moeten worden. Op de hoek van de Brabantse Wagen en de Nieuwendijk staan een aantal karakteristieke panden die je eigenlijk pas ziet als je de plek bereikt. Door een nieuwe ontwikkeling aan de Brabantse Wagen, waarbij gestreefd wordt naar een hoge architectonische waarde, kan een betere overgang ontstaan naar deze karakteristieke panden. De gewijzigde stedenbouwkundige opzet wordt een duidelijke referentie gemaakt aan een landhuis. Woningen langs de Brabantse wagen kennen een gevarieerde rooilijn met gevarieerde kapvorm. Het voorliggende plan sluit goed aan bij deze kenmerken. Voor de bewoners van de straat Wijhezicht kan een kwalitatieve verbetering ontstaan wanneer nadrukkelijk wordt ingezet op een groene afronding van het perceel Nieuwendijk 24c en de openbare ruimte daaromheen. Om deze kwalitatieve verbetering waar te kunnen maken moeten de omwonenden bij de inrichting betrokken worden. De stedenbouwkundige geeft aan dat met voorliggend plan een flinke kwaliteitsslag gemaakt wordt op en rond het perceel. Zeker omdat het aantal vierkante meters dat aan bebouwing terugkomt niet heel veel groter is dan in de bestaande situatie. De inhoud neemt daarentegen wel flink toe. Dit is nodig zodat de ruimtelijke kwaliteit vanaf de Brabantse Wagen flink versterkt kan worden. Het plan vindt aansluiting bij de karakteristieke bebouwing verderop aan de Brabantse Wagen. De bebouwing en openbare ruimte op en rond het plangebied wordt in de nieuwe situatie meer beleefbaar voor passanten en omwonenden.

### *1.3 Het plan past geeft invulling aan de Woonvisie 2016-2020 & 2022-2025*

Het verzoek op basis waarvan het college een positief principebesluit voor de ontwikkeling heeft afgegeven is getoetst aan het beleid uit woonvisie 2016-2020. Ondertussen is de woonvisie voor 2022-2025 vastgesteld. Voor de volledigheid wordt het initiatief gespiegeld aan beide visies.

In de Woonvisie 2016-2020 was opgenomen dat niet wordt meegewerkt aan particuliere initiatieven voor woningbouw in de verschillende kernen, met hierop twee uitzonderingen. Namelijk wanneer er een volkshuisvestelijk belang is of wanneer de ruimtelijke kwaliteit hierom vraagt. Samen met de stedenbouwkundige van de gemeente is beoordeeld dat bij voorliggend plan de ruimtelijke kwaliteit flink toeneemt. Onder 1.2 is nader uitgewerkt waarom de ruimtelijke kwaliteit toeneemt en hoe dat is gedaan.

In de woonvisie 2022-2025 wordt ingezet op een forse uitbreiding van het woningaanbod door inbreiding en uitbreiding bij de grotere kernen Olst en Wijhe. Met voorliggend initiatief wordt de woningvoorraad met twee woningen vergroot (drie nieuwe woningen en één sloop). Hiermee past het initiatief binnen de woningbouwprogrammering van de gemeente.

### *1.4 Er wordt voldaan aan de voorwaarden uit het principebesluit voor de bestemmingsplanwijziging*

In het principebesluit van 28 september 2021 heeft het college van B&W besloten onder voorwaarden in principe planologisch medewerking te verlenen aan het verzoek om de bestaande woning met bijgebouwen op het perceel aan de Nieuwendijk 24C te Wijhe te slopen en daarvoor in de plaats drie vrijstaande woningen terug te bouwen. Aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- Uitwerking en goedkeuring stedenbouwkundig plan. Initiatiefnemer heeft het stedenbouwkundig plan (beeldkwaliteitsplan dd. 6 januari 2022) verder uitgewerkt welke is goedgekeurd door de gemeente.
- Goed woon- en leefklimaat. Voordat het bestemmingsplan in procedure gebracht kan worden dient de initiatiefnemer aan te tonen dat er geen milieutechnische bezwaren zijn tegen het plan. De omgevings- en milieuaspecten zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.
- Sluiten anterieure overeenkomst voorafgaand aan procedure. Op 1 februari 2022 is er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer ten behoeve van de ontwikkeling aan de Nieuwendijk 24c.

### **DRAAGVLAK**

Het bestemmingsplan heeft in de periode van 19 mei tot en met 29 juni 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn heeft eenieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn is er één zienswijze ingediend. In de Nota van Antwoord die als bijlage 6 bij dit besluit is gevoegd kan worden gelezen hoe met deze zienswijze is omgegaan.

### **DUURZAAMHEID**

N.v.t.

### **RISICO'S (financieel/juridisch)**

Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. 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 alsmede de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

### **AANPAK/UITVOERING**

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

## VOORSTEL

Wij stellen u voor:

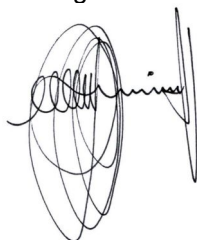
1. Het bestemmingsplan "Wijhe, Nieuwendijk 24c" bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022004024-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 4 maart 2022, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe

de secretaris



de burgemeester



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

Y.P. (Yvonne) van Mastrigt

*Informatie in te winnen bij:*  
Lars Haverkort  
*Telefoonnummer:* 14 0570

Onderwerp            Besluit tot vaststelling bestemmingsplan Wijhe, Nieuwendijk 24c

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 augustus 2022;

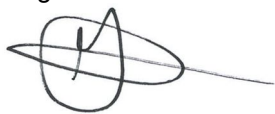
gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);

**besluit:**

1. Het bestemmingsplan “Wijhe, Nieuwendijk 24c” bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022004024-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 4 maart 2022, vast te stellen;
2. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

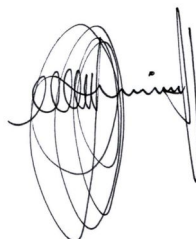
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 19 september 2022.

De raad voornoemd,  
de griffier



J.T.J.J. (Jacqueline) van Zwam

de voorzitter



mr. Y.P. (Yvonne) van Mastrigt