

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 58470-2022

Medewerker	:	Tom van der Liende
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	14 december 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omgevingsvergunning bouwen en (kruimel) afwijken bestemmingsplan en aanleggen flexwonen Olst Crisis en herstelwet (Zaaknr: 58709-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ruimtelijke onderbouwing (Zaaknr: 58709-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Aanmeldnotitie Vink (Zaaknr: 58709-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stedenbouwkundig plan Olst (Zaaknr: 58709-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stedenbouwkundige plan Vink tekening (Zaaknr: 58709-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Projectleider Flexwonen Vink</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Omgevingsvergunning Flexwonen Vink Olst</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. De omgevingsvergunning voor het realiseren van 26 flexwoningen voor de duur van 10 jaar en het aanleggen van het openbaar gebied aan de Vink te Olst te verlenen onder voorwaarde dat berekeningen brandwerendheid akkoord zijn bevonden door de brandweer alvorens wordt gestart met de realisatie van de woningen;
2. Te starten met grondwerkzaamheden tijdens de bezwaarperiode.

SAMENVATTING

Op 15 december 2022 heeft Salland Wonen een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 26 flexwoningen voor de duur van 10 jaar en het aanleggen van het openbaar gebied aan de Vink te Olst. Het realiseren van de flexwoningen levert een bijdrage aan het verlagen van de druk op sociale huurwoningen op korte termijn. Om snelheid te houden in het proces wordt gebruik gemaakt van de Crisis- en herstelwet. Het college heeft besloten om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarde dat B een planschadeovereenkomst is ondertekend en berekeningen brandwerendheid akkoord zijn bevonden door de brandweer alvorens wordt gestart met de realisatie van de woningen.

INLEIDING

Op 15 december 2022 heeft Salland Wonen een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 26 flexwoningen voor de duur van 10 jaar en het aanleggen van het openbaar gebied aan de Vink te Olst. Gemeente, Salland Wonen en Innovatiehub werken al enkele maanden intensief samen met als doel de realisatie van flexwoningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de grote vraag naar woningen. Afspraken over de samenwerking tussen gemeente en Salland Wonen worden vastgelegd in een Samenwerking en Realisatie Overeenkomst. De gemeenteraad heeft op 12 december 2022 unaniem besloten de 26 flexwoningen programmatisch toe te voegen aan grondexploitatie Olstergaard.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van 26 tijdelijke (maximaal 10 jaar) flexwoningen aan de Vink en het bouw- en woonrijp maken van betreffende gronden (groenvoorzieningen, riolering, verhardingen, verlichtingen en bijbehorende werkzaamheden).

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Parapluplan Parkeren
Wro
Wabo
Crisis- en herstelwet

ARGUMENTEN

Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Olst en wordt begrensd door de Vink aan de westzijde, woningen aan de noordzijde en agrarische percelen aan de oost- en zuidzijde. Onderstaande afbeelding geeft de ligging weer.



Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe', zoals op 4 december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Olst-Wijhe. Binnen het plangebied geldt de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en de dubbelbestemming

'Waarde - Archeologie – 1'.

Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 26 tijdelijke flexwoningen, met bijbehorende voorzieningen. De flexwoningen zijn zo ontwikkeld dat deze na 10 jaar verplaatst kunnen worden naar een andere locatie. Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit compacte erven, deze erven zijn makkelijk te transformeren naar erven met een ander woningtype wanneer dat nodig is. Het plan voorziet in 1-persoonwoningen, 1-2 persoonswoningen en gezinswoningen.

Woonvisie

In de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2022-2025 wordt aangegeven dat de gemeente de komende jaren flexwoningen wil ontwikkelen. Daarbij is door de recente ontwikkelingen in Oekraïne de druk op opvanglocaties voor vluchtelingen en statushouders toegenomen. Realisatie van de flexwoningen draagt daarmee bij aan de doelen die zijn gesteld in de Woonvisie. Bij toewijzing van de woningen is het uitgangspunt:

- 1/3 lokale starters;
- 1/3 lokale spoedzoekers;
- 1/3 Oekraïners.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer een nieuwe uitleglocatie wordt gerealiseerd moet voldaan worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voorkomt dat uitleglocaties gerealiseerd worden terwijl er nog voldoende inbreidingsmogelijkheden zijn. Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen op basis van de behoefte zoals verwoord in de regionale Woonagenda West-Overijssel en de Woonvisie 2022-2025 van de gemeente. Gelet op de opgave uit de Woonvisie en de zeer beperkte mogelijkheden voor inbreiding is een uitleglocatie benodigd. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Spuitvrije zone

De zuidelijke woningen in het plangebied zijn geprojecteerd op 10 meter afstand van een landbouwperceel. Dit perceel is in gebruik als grasland/maïsland waarbij toepassing van gewasbeschermingsmiddelen beperkt zal zijn. De agrarische bestemming sluit een gebruik niet uit voor boom- en fruitteelt of andere gewassen met frequentere gewasbescherming en hoger driftrisico. De Omgevingsdienst IJsselland adviseert in dit kader dan ook om een spuitvrije zone van 50 meter aan te houden of te motiveren aan de hand van een spuitzone onderzoek waarom een kleinere zone gehanteerd wordt. Voor de eigenaar van het perceel bestaat geen wettelijke verplichting om rekening te houden met deze zone. Hiermee kan dus enkel rekening gehouden worden op het moment dat nieuwe woningen gerealiseerd worden. Sinds de realisatie van de aardehuizen is er in ieder geval geen sprake meer geweest van boom- en fruitteelt op het perceel. De kans dat het perceel in de toekomst alsnog gebruikt zal worden voor boom- en fruitteelt wordt klein geschat. Wanneer dit wel het geval is dan kan altijd nog gepoogd worden om afspraken te maken met de eigenaar over het hanteren van een spuitvrije zone. Ondanks dat er geen wettelijke bepalingen zijn voor minimaal aan te houden afstanden tot gronden waarop gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast blijkt uit de bestemmingsplanpraktijk dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel aandacht aan dit thema geschonken moet worden. Daarom wordt geadviseerd om alsnog een onderzoek uit te laten voeren.

Geitenhouderij

Uit onderzoek van de GGD is gebleken dat er een verhoogd risico op longontsteking is binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. De handreiking van de GGD beschrijft dat vanwege de onzekerheid over de precieze oorzaak van het verhoogde risico het voorzorgbeginsel leidend is. Zonder veehouderij in de omgeving heeft 1.4% van de inwoners last van een longontsteking. Op een afstand van 1 kilometer vanaf een geitenhouderij is er sprake van 20% meer gevallen van longontsteking. Dit komt neer op 1.68% van de inwoners. Op een afstand van 500 meter is sprake van 70% meer gevallen van longontsteking. Dit komt neer op 2.38% van de inwoners. Hoe groter de afstand tot een geitenhouderij des te sneller vakt de kans op een longontsteking af. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 1.5km van de geitenhouderij waardoor minder dan 1.68% van de inwoners van het plangebied last zal krijgen van een longontsteking. Afgezet tegen de kans op een longontsteking zonder de aanwezigheid van

een veehouderij is dit een aanvaardbaar risico. De GGD heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Stikstof

In het kader van de ontwikkeling is onderzoek gedaan naar mogelijke extra stikstofuitstoot door de ontwikkeling. Uit berekeningen die zijn uitgevoerd met de AERIUS-calculator blijkt dat zowel tijdens de gebruiksfase als bouwfase geen sprake is van extra stikstofuitstoot. Dit komt omdat de agrarische activiteiten op het perceel gestaakt zullen worden.

Parkeren

Het vigerende parkeerbeleid van de gemeente voorziet niet in specifieke kengetallen voor flexwoningen. De kleinste categorie woningen uit het parkeerbeleid zien toe op appartementen kleiner dan 100m². Omdat het parkeerbeleid niet aansluit op de specifieke ontwikkeling worden de kengetallen van de CROW gehanteerd. Hiermee wordt afgeweken van het parkeerbeleid.

Crisis- en herstelwet

Er is onderzoek gedaan naar het versneld realiseren van de flexwoningen. Een mogelijkheid die ontstond om een procedurele versnelling mogelijk te maken is door de gemeente aan te melden voor de Crisis- en herstelwet. Op 14 december 2022 heeft een publicatie in de Staatscourant plaatsgevonden waar de gemeente Olst-Wijhe in genoemd is. Door de aanmelding kan de reguliere procedure uit de Wabo gevolgd worden voor afwijken van het bestemmingsplan. Hierdoor heeft de procedure een doorlooptijd van maximaal 8 weken. Wanneer de gemeente niet was aangemeld had de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen moeten worden en zou de procedure een doorlooptijd van 26 weken gehad hebben.

Versnelling aanlegactiviteiten

Nadat de vergunning verleend is, bestaat de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar. Dit kan tot maximaal 6 weken nadat de vergunning verleend is. Er is een afspraak gemaakt ten aanzien van het realiseren van nutsvoorzieningen in het plangebied. Deze werkzaamheden starten naar alle waarschijnlijkheid in week 9. Voordat de nutsvoorzieningen aangelegd kunnen worden moeten voorbereidende werkzaamheden getroffen worden vanaf week 5. Het kan zijn dat deze werkzaamheden plaatsvinden in de periode dat nog bezwaar ingediend kan worden en/of waarin eventuele bezwaarschriften nog in behandeling zijn. Mocht het bezwaar aanleiding vormen om de omgevingsvergunning in te trekken of te wijzigen, dan kan dit gevolgen hebben voor de werkzaamheden die reeds hebben plaatsgevonden. In het ergste geval moeten de werkzaamheden ongedaan gemaakt worden. Daarmee is sprake van een financieel risico. Gelet op de wens van het college om het project zo snel mogelijk af te ronden wordt voorgesteld om dit risico te accepteren.

Brandwerendheid

In het kader van vooroverleg zijn de bouwtechnische tekeningen reeds naar de brandweer gestuurd. De brandweer heeft aangegeven dat een nadere berekening voor de brandoverslag aangeleverd moet worden uiterlijk drie weken voor de start van de bouw. Deze voorwaarde zal aan de omgevingsvergunning gekoppeld worden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande argumenten wordt voorgesteld om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarde dat een spuitzone onderzoek wordt uitgevoerd, berekeningen brandwerendheid akkoord zijn bevonden door de brandweer voor start realisatie en om te starten met voorbereidende grondwerkzaamheden tijdens de bezwaarperiode.

DRAAGVLAK

In het kader van de procedure wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken na het verlenen van de omgevingsvergunning bezwaar in te dienen.

Direct omwonenden

Begin oktober 2022 zijn de voorgenomen plannen door gemeente en Salland Wonen huis aan huis op hoofdlijnen toegelicht aan omwonenden. Midden oktober vond er een inloopavond plaats waarbij direct omwonenden vooruitlopend op overige genodigden meer uitgebreid kennis hebben kunnen nemen van de

plannen die werden toegelicht door Salland Wonen, stedenbouwkundige, Innovatiehub en de gemeente. Omwonenden waren overvallen en tegelijkertijd begrepen zij de noodzaak van de bouw van deze woningen voor deze doelgroepen op deze locatie. Op basis van gemaakte opmerkingen en wensen zijn de plannen op enkele punten aangepast. Het aangepaste plan is half oktober gepresenteerd en de doorgevoerde wijzigingen werden zeer positief ontvangen. Direct omwonenden zijn niet direct blij met de wijziging in hun directe woonomgeving maar hebben begrip en vinden het prettig dat voorstellen tot wijziging of verbetering zijn overgenomen. Met direct omwonenden is aansluitend overleg geweest over de detailinvulling van de noordelijke groenstrook en de te realiseren verlichting.

Bewoners Aardehuizen ten noordwesten van het plan

De gemeente verpachte tot heden de betreffende gronden aan een agrarier. Op basis van die overeenkomst was met agrarier afgesproken dat er een strook van ca 8 / 12 meter ten noordoosten van betreffende gronden niet bespoten werd met gewasbeschermingsmiddelen. Nu het verpachten vervalt, vervalt ook de afspraak over het gebruik van deze strook. Gemeente bemiddeld hierin met als doel een oplossing die tegemoetkomt aan de wensen en belangen van alle partijen.

Olster bevolking en toekomstige bewoners

Half oktober zijn de plannen tijdens een inloopavond breed toegelicht aan iedereen die interesse heeft in de plannen op basis van breed gecommuniceerde uitnodigingen. Naast omwonenden waren er ook een aantal mogelijk toekomstige bewoners aanwezig met vragen over planning en of zij in aanmerking komen voor de woningen.

Pers en websites

In de pers is breed positieve aandacht besteed aan de plannen.

Gemeenteraad

Woordvoerders van de raadsfracties zijn in oktober en november geïnformeerd over de plannen. Op 12 december besloot de gemeenteraad unaniem om de woningen programmatisch toe te voegen aan grondexploitatie Olstergaard. Er waren geen insprekers. Tijdens de raadsbehandeling gaven enkele raadsleden aan de woordvoerders toelichting als positief te hebben ervaren.

DUURZAAMHEID

De woningen voldoen aan alle eisen die gesteld worden in het kader van het bouwbesluit. Daarnaast is het plangebied zo ingericht dat wanneer de flexwoningen na 10 jaar weggehaald worden er gemakkelijk een ander type woning gerealiseerd kan worden.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Wanneer besloten wordt om te starten met grondwerkzaamheden terwijl de termijn nog loopt voor het indienen en behandelen van bezwaar dan brengt dit risico's met zich mee. In het uiterste geval zou kunnen blijken dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden en moeten alle grondwerkzaamheden ongedaan gemaakt worden. Omdat op voorhand niet duidelijk is wanneer het eventuele bezwaar behandeld kan worden is het inschatten van de financiële risico's zeer lastig. Mocht een bezwaar ingediend worden dan zal op dat moment bekeken worden hoe groot de kans is dat het plan hierdoor niet uitgevoerd mag worden en of we op dat moment de werkzaamheden staken.

Het risico op planschade komt voor rekening van de gemeente. Echter is sprake van een beperkt risico. De tijdelijke afwijking voor maximaal 10 jaar komt niet in aanmerking voor planschade. Bij eventuele overlast door de ontwikkeling zouden omwonenden wellicht wel in aanmerking kunnen komen voor planschade. Omdat niet helder is of er sprake zal zijn van overlast valt moeilijk vast te stellen wat de eventuele consequenties zijn. Planschade nemen we altijd voor onze rekening wanneer wij zelf een grondexploitatie voeren.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Ten aanzien van de procedure worden leges verhaald op de initiatiefnemer. Gemeente verkoopt de gronden waarop de woningen worden gerealiseerd aan Salland Wonen, afspraken daarover worden vastgelegd in een nog te tekenen SROK. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken komen ten laste van grondexploitatie Olstergaard.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit zal een verzoek om aanvulling gedaan worden ten aanzien van de spuitzone berekening. Wanneer dit onderzoek akkoord is kan de vergunning verleend worden en heeft een ieder gedurende zes weken de tijd om bezwaar in te dienen. Vanaf week 5 zal gestart worden met voorbereiden grondwerkzaamheden.