

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 37646-2022

Medewerker	:	Richard ten Wolde
Team	:	PMA
Datum	:	16 augustus 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principeverzoek ontwikkeling Jan Hooglandstraat Olst (zaaknummer 5885-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Locatie Bereklauw (zaaknummer 6830-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Voorbeeld beneden-bovenwoningen locatie Wiederhorsten (zaaknummer 6837-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</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>Inbreidingsinitiatieven in Olst-Wijhe</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan het plan tot de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw op de voormalige werkplaats van initiatiefnemer aan de Jan Hooglandstraat in Olst onder de volgende voorwaarden:
 - a. Initiatiefnemer werkt een stedenbouwkundig plan nader uit dat door gemeente moet worden goedgekeurd.
 - b. Er moet toestemming worden verkregen van ketenpartners, omdat er meerdere belangen spelen.
 - c. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
 - d. Afspraken worden gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente over het beheer van de openbare ruimte.
2. Een bestemmingsplan voor dit perceel aan de Jan Hooglandstraat in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

In Olst-Wijhe is behoefte aan extra woningbouwlocaties. Met initiatiefnemer is gekeken naar mogelijke inbreidinglocaties. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan aan de Jan Hooglandstraat om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

INLEIDING

In Olst-Wijhe is behoefte aan extra woningbouwlocaties. De vraag naar (sociale) huurwoningen is erg hoog. Daarnaast heeft de gemeente prestatieafspraken gemaakt met SallandWonen over het aantal te realiseren huurwoningen in Olst-Wijhe. Met initiatiefnemer is gekeken naar mogelijke inbreidinglocaties in de gemeente. Dit naar aanleiding van het reguliere overleg tussen initiatiefnemer en gemeente om potentiële gemeentelijke locaties te onderzoeken voor sociale woningbouw. Initiatiefnemer bood in februari 2022 initiatieven aan de gemeente, naar aanleiding van gesprekken tussen initiatiefnemer en medewerkers Wonen van de gemeente. De initiatieven zijn beoordeeld door de gemeente. Voor de locaties Bereklaauw en Wiederhorsten wordt een nader stedenbouwkundig onderzoek uitgevoerd.

BEOOGD RESULTAAT

- Extra woningen op passende locaties te realiseren om de druk op de (sociale huur) woningmarkt te verlagen.
- Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw op de locatie van de voormalige werkplaats van initiatiefnemer aan de Jan Hooglandstraat in Olst.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Woonvisie
- Prestatieafspraken met SallandWonen
- Structuurvisie Olst-Wijhe
- Bestemmingsplan Industrieweg d.d. 29 april 1981
- Bestemmingsplan Archeologie
- Parapluplan parkeren
- Bestuurlijke focus
- Participatie
- Nota grondbeleid 2018-2021
- Grondprijzenbrief 2022
- Didam arrest Hoge Raad van 26 november 2021 waarbij alle gegadigden gelegenheid moeten krijgen om mee te dingen bij de verkoop van gronden.

ARGUMENTEN

Jan Hooglandstraat 34 Olst

Initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend voor de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw op de grond aan de Jan Hooglandstraat in Olst en daarmee bij te dragen aan de woningbehoefte in Olst. Om dit mogelijk te maken wordt een oude niet meer in gebruik zijnde werkplaats van initiatiefnemer gesloopt. Het betreft de realisatie van 6 levensloopbestendige appartementen en 4 grondgebonden levensloopbestendige BuitenGewoonThuis-woningen.

Het initiatief:

- Draagt bij aan de wens van extra woningen gezien de woningdruk
- Past binnen de woonvisie.
- Draagt bij aan de prestatieafspraken die met SallandWonen gemaakt zijn.
- Voegt gewenste extra huurwoningen toe. Er is een hoge woningdruk in het sociale segment en er zijn weinig opties in Olst.

Het initiatief is in strijd met de vigerende bestemmingsplannen. U wordt voorgesteld onder de in deze adviesnota genoemde voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

De ontwikkeling sluit aan bij het beleid van inbreiding vóór uitbreiding. Er bevinden zich wel enkele woningen in de directe omgeving waar rekening mee gehouden moet worden. Met het plan wordt het



maatschappelijk belang gediend. Met het voorgenomen plan zal een ruimtelijke kwaliteitswinst worden gerealiseerd. Door de recente positieve uitspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan voor het Aberson terrein vormt deze ontwikkeling qua verkeer en ontsluiting op de Jan Hooglandstraat geen belemmering.

Voorwaarden voor de ontwikkeling

Het is aan de initiatiefnemer om een stedenbouwkundig plan na dit besluit nader uit te werken en aan de gemeente voor te leggen voor goedkeuring. Belangrijke aandachtspunten zijn de zonering van het bedrijventerrein, de afwikkeling van het verkeer en parkeren in het gebied, klimaatadaptatie, openbaar groen en de afvoer van hemelwater. Het definitieve plan wordt vervolgens bij de anterieure overeenkomst gevoegd en aan de regels van het nog op te stellen bestemmingsplan gekoppeld.

Beheer openbare ruimte

Voor wat betreft de inrichting van de openbare ruimte en het beheer hiervan binnen het plangebied, zal in de verdere uitwerking van dit plan aandacht worden besteed. Er dienen afspraken tussen initiatiefnemer en gemeente te worden gemaakt hoe het beheer van de openbare ruimte wordt geregeld, welke worden vastgelegd in de nog op te stellen anterieure overeenkomst. Initiatiefnemer geeft aan dat een strook grond overgedragen wordt aan de gemeente. Dit wordt onderzocht en er zullen over een eventuele overdracht nadere afspraken gemaakt moeten worden. Als de wegen en het groen worden overgedragen aan de gemeente, moet het geheel wel volgens het programma van eisen van de gemeente aangelegd worden. Daarna kan het voor een symbolisch bedrag aan ons worden overgedragen in ruil voor het beheer in de toekomst.

Afstemming ketenpartners

Omdat het een nieuwe ontwikkeling betreft, is er breder belang en wordt het plan afgestemd met de verschillende ketenpartners. Vooralsnog zijn dat het Waterschap en de Omgevingsdienst. Het ontwerpbestemmingsplan wordt voorgelegd aan de ketenpartners, zodat zij wederom kunnen toetsen of voorliggend plan past.

Goede ruimtelijke ordening

Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving. De Omgevingsdienst IJsselland adviseert ons over welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden.

DRAAGVLAK

De woningvraag is hoog in Olst-Wijhe. Het initiatief aan de Jan Hooglandstraat draagt bij aan de vraag naar sociale huurwoningen. Daarnaast draagt het bij aan de prestatieafspraken die met SallandWonen zijn gemaakt. Draagvlak vanuit de omwonenden is niet van tevoren duidelijk. De initiatiefnemer wordt geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium de omgeving te informeren over het initiatief. In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin is ook een paragraaf voor Planschade opgenomen. We vragen ook een bankgarantie ten aanzien van het aanleggen van openbaar gebied. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer. Wanneer de openbare ruimte aan

de gemeente wordt overgedragen, komen de beheerskosten hiervan voor onze rekening. Ook deze afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluiten. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen voor de ontwikkeling aan de Jan Hooglandstraat verder uit te werken en omwonenden over het initiatief te informeren. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer en gemeente. Vervolgens wordt het bestemmingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Dit bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen.