


Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d.	23 januari 2017
Agendapunt	9
Voorstelnummer	2017/
Opiniërend besproken d.d.	n.v.t.
<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder H.G. Engberink
Kenmerk	16.023318 *  *
Datum B&W-besluit	10 januari 2017
Onderwerp	Voorstel tot vaststelling van de Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie'

INLEIDING

De huidige integrale visie op het ruimtelijk domein dateert uit 2008 en is nadien op onderdelen geactualiseerd in 2011. Sindsdien hebben verschillende ontwikkelingen zich voorgedaan, zowel landelijk als lokaal, die een andere kijk vergen op de buitenruimte in onze gemeente. In verband daarmee is op 1 februari 2016 door uw raad besloten een nieuwe, integrale Structuurvisie te maken voor Olst-Wijhe.

De Structuurvisie is met inbreng van vele inwoners, organisaties en overheden tot stand gekomen. In de periode juni – december 2016 zijn er vele bijeenkomsten, gesprekken en contacten geweest met inwoners en maatschappelijke organisaties om de identiteit en ideeën in kaart te brengen. Dit heeft geresulteerd in een document waarin de identiteit van onze gemeente is vastgelegd voor de verschillende deelgebieden. Samen met de benoemde landelijke en lokale ontwikkelingen vormt deze identiteit de basis voor de geschetste visie. In de Structuurvisie staat op hoofdlijnen beschreven hoe de ruimtelijke ontwikkeling er voor de lange termijn uit ziet. De visie heeft een tijdschouder van circa tien jaar en wordt de onderlegger van nieuwe bestemmings- en omgevingsplannen en uitvoeringsprogramma's. In lijn met de gekozen aanpak bij de totstandkoming van de visie is het belangrijk dat de gemeente ruimte blijft bieden aan nieuwe ideeën en ontwikkelingen vanuit de samenleving.

De Structuurvisie heeft van 24 november tot en met 21 december 2016 ter inzage gelegen. Er zijn 35 inspraakreacties ingezonden. Bij deze Structuurvisie is de reactienota, met daarin de zienswijzen en de reactie van ons college, gevoegd.

Wij zijn voornemens na de vaststelling van de Structuurvisie te werken aan een uitvoeringsprogramma dat aan de raad zal worden voorgelegd. In het uitvoeringsprogramma worden eventuele financiële consequenties meegenomen.

Reserve Bovenwijkse Voorzieningen

De grondslag voor verhaalsmogelijkheden bij ruimtelijke ontwikkelingen t.b.v. de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen moet gelegd worden in de Structuurvisie. Aan deze reserve droegen ruimtelijke initiatieven van de gemeente en derden bij. Op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit (conform de Grondexploitatiewet) werden bovenwijkse bijdragen verhaald bij ontwikkelingen in de kernen Olst, Wijhe, Boskamp, Boerhaar en Wesepe. Een uitzondering werd gemaakt voor ontwikkelingen die bijdragen aan de Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving, particuliere exploitaties waarbij minder dan 150 m² bruto vloeroppervlakte werd toegevoegd aan het bestaande bouwareaal en projecten waarvan de grondexploitatie negatief is (zowel particulier als gemeente).

De volgende ontwikkelingen en argumenten leiden ertoe dat wordt voorgesteld wordt de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen op te heffen:

1. nieuwe regelgeving BBV (Besluit Begroting en Verantwoording):
Vanaf 1 januari 2016 is het niet meer toegestaan (BBV) om jaarlijks toevoegingen vanuit de grondexploitatie te doen aan een voorziening (reserve) voor bovenwijkse voorzieningen. Sparen voor bovenwijkse voorzieningen die na het afsluiten van een grondexploitatie worden aangelegd, is dan alleen nog mogelijk via een door de raad in te stellen bestemmingsreserve. Toevoegingen aan deze bestemmingsreserve vanuit een grondexploitatie kunnen alleen plaatsvinden na

afsluiting van een grondexploitatie via (een deel van) het positieve resultaat. Dit is een omslachtige weg, waarbij de praktijk laat zien dat de winstgevendheid van de grondexploitaties onder druk staat.

2. de intrede van btw-compensatiefonds:

De Reserve Bovenwijkse Voorzieningen is in de vorige eeuw mede om fiscale redenen ontstaan. Als een gemeentelijke grondexploitatie verliesgevend was, mocht niet alle betaalde btw op de openbare voorzieningen worden teruggevraagd bij de Belastingdienst. Om grondexploitaties winstgevend te houden werden de kostbare investeringen buiten het bestemmingsplan en de grondexploitatie gehouden. Via deze omweg werd vervolgens de betaalde btw op de bovenwijkse investeringen voor een groot deel teruggevraagd. Door de intrede van het btw-compensatiefonds is deze fiscale noodzaak niet meer aanwezig.

3. beperkte particuliere bijdragen:

Particuliere ontwikkelingen hebben de afgelopen jaren zeer weinig bijgedragen aan de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen. In de huidige vastgoedmarkt is geen sprake van grote winstmarges en kunnen afdrachten aan een Reserve Bovenwijkse Voorzieningen een extra drempel vormen voor gewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zoals transformatie van bestaand vastgoed. Ook is gebleken dat opbrengsten vanuit private initiatieven zeer lastig te voorspellen zijn. Bovendien moet voldaan worden aan de toetsingscriteria voor kostenverhaal: profijt (nut), toerekenbaarheid (causaal verband) en proportionaliteit en dragen negatieve exploitaties en ontwikkelingen in het buitengebied niet bij. Derhalve wordt er geen solide basis gevormd voor de voeding vanuit derden van de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen.

Conclusie:

Als gevolg van de nieuwe regelgeving BBV en de intrede van het btw-compensatiefonds is de meerwaarde van een Reserve Bovenwijkse Voorziening komen te vervallen. Daarnaast is de afgelopen jaren gebleken dat de voeding van dit fonds vanuit particuliere bijdragen marginaal was. Er is daarom geen aanleiding meer om de Reserve Bovenwijkse Voorziening te handhaven.

BEOOGD RESULTAAT

- a. Het vaststellen van een integrale, kernachtige, handzame Structuurvisie Olst-Wijhe die houvast en visie biedt voor de ontwikkelingen in het ruimtelijke domein.
- b. De Reserve bovenwijkse voorzieningen opheffen en de Nota Bovenwijkse voorzieningen per 1-1-2017 te laten vervallen.

KADER

- Coalitieakkoord 2014-2018 waarin is opgenomen te komen tot een nieuwe Structuurvisie;
- Raadsbesluit van 20-4-2015, Startnotitie actualisering Structuurvisie;
- Raadsbesluit van 1-2-2016 tot het maken van een integrale Structuurvisie;
- Wet ruimtelijke ordening;
- Concept omgevingsvisie provincie Overijssel;
- Notitie grondexploitaties, BBV maart 2016;
- Nota grondbeleid 2014-2017.

ARGUMENTEN

Een nieuwe Structuurvisie geeft richting aan toekomstige ontwikkelingen en initiatieven uit de samenleving. De gemaakte keuzes in de structuurvisie zijn getoetst en afgewogen. Deze Structuurvisie haakt in op de participatie samenleving en biedt ruimte aan initiatieven en innovatieve ideeën. Als gemeente kiezen wij daarbij voor een faciliterende rol om initiatieven die passen binnen de context van deze visie verder te brengen.

Verkeerssituatie en leefbaarheid Olst.

Een specifiek element in de Structuurvisie is de problematiek rondom de verkeerssituatie en leefbaarheid in Olst. In hoofdzaak spelen er hierbij twee grote problemen, namelijk:

- Er is sprake van een te hoge verkeersintensiteit op met name de Jan Hooglandstraat en de Kornet van Limburg Stirumstraat; De grote hoeveelheid auto's en vrachtwagens door de kern,

gecombineerd met het al aanwezige langzame verkeer, leveren verkeersonveilige situaties op en verminderen de leefbaarheid van het dorp Olst.

- Er is momenteel maar één spoorwegovergang in het dorp Olst; dit heeft voor de bereikbaarheid van met name de hulpverleningsdiensten gevolgen; daarnaast levert een enkele spoorwegovergang verkeersgevaarlijke situaties op ter hoogte en in de nabijheid van die overgang.

Op basis van de door Goudappel Coffeng uitgevoerde verkeersstudie zijn wij tot de conclusie gekomen dat een noordelijke ontsluitingsweg, inclusief een tunnel onder het spoor en met een aansluiting op de Meente, meer effect sorteert dan een zuidelijke ontsluiting. De aanleg van deze weg zal er voor zorgen dat de verkeersdruk in het dorp Olst aanzienlijk af zal nemen waardoor de leefbaarheid voor vele Olstenaren zal verbeteren. Ook de veiligheid in het dorp als geheel en de oversteekbaarheid van de wegen Kornet van Limburg Stirumstraat en Jan Hooglandstraat in het bijzonder, worden groter. De hulpdiensten zoals de brandweer kunnen met een ongelijkvloerse kruising onder het spoor door te allen tijde van de ene zijde naar de andere zijde van het dorp. De door Goudappel Coffeng uitgevoerde verkeersstudie is als bijlage bij de Structuurvisie gevoegd.

Wij beseffen dat inpassing van een noordelijke ontsluitingsweg verschillende belangen raakt en om een zorgvuldig proces vraagt. Hiervoor dient bij de uitwerking van het plan voldoende aandacht en zorg te zijn. Tevens zullen wij na de opiniërende behandeling door uw raad nader met de provincie Overijssel in overleg treden, aangezien er een verschil van inzicht is over de noodzaak van de noordelijke ontsluitingsweg. Wij verwijzen u daarvoor ook naar de inhoud van de zienswijzennota. De uitkomsten van het overleg nemen we mee in het voorstel voor de besluitvormende behandeling door uw raad.

Volksgezondheid.

Als college hechten wij eraan dat volksgezondheid een integraal onderdeel wordt van ons ruimtelijk beleid en dus goed wordt verankerd in onze Structuurvisie. De GGD is om commentaar op de concept Structuurvisie gevraagd. Verder heeft wethouder Engberink recent een gesprek gehad met vertegenwoordigers van de GGD IJsselland. Dit heeft ertoe geleid dat er op enkele punten een aanvulling is opgenomen in de tekst van de Structuurvisie. In het laatste hoofdstuk van de Structuurvisie is opgenomen dat bij uitvoering van deze visie ter wille van een evenwichtige toedeling van functies in ieder geval rekening wordt gehouden met het belang van het beschermen van de volksgezondheid. In de praktijk wordt daar ook al invulling aan gegeven. Zo is bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied in 2012 bepaald dat bij uitbreiding of verplaatsing van intensieve veehouderijen waarvoor een herziening van het bestemmingsplan nodig is, een effectrapportage moet worden uitgevoerd naar de volksgezondheid.

In het kader van de relatie nieuwe Omgevingswet en volksgezondheid en in verband met het opstellen van het uitvoeringsprogramma zullen we de komende maanden in nauwe samenspraak met de GGD bezien welke vertaalslag we kunnen maken om het thema Volksgezondheid verder te integreren bij de uitvoering van ons ruimtelijk beleid.

DRAAGVLAK

De ruimte waarin wij leven, werken, recreëren en dus gebruik van maken gaat ons allen aan. Ruimtelijke thema's gaan vaak over prioritering van belangen en keuzes in een bepaald gebied. Soms gaan deze goed samen, maar vaak genoeg ontbreekt de fysieke ruimte of zijn er andere beperkingen om alle ambities een plek te kunnen geven. Dan zijn keuzes nodig.

De Structuurvisie heeft ter inzage gelegen. Er zijn 35 zienswijzen ingediend die in bijgevoegde nota van ons commentaar zijn voorzien.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Na vaststelling van de Structuurvisie wordt een uitvoeringsprogramma opgesteld, waarin doelstellingen, benodigde acties en financiële middelen aan elkaar worden gekoppeld. Om de hiermee gemoeide kosten te kunnen dekken, wordt voorgesteld een budget van € 17.500,- beschikbaar te stellen. Dit is gebaseerd op een raming van de benodigde interne uren. Deze kosten voor 2017 zullen meegenomen worden in het traject van bestuursrapportages 2017.

Aangezien voor het uitwerken van een uitvoeringsprogramma, inclusief financiële consequenties, ook afstemming nodig is met andere (overheids)organisaties, verwachten wij daar meerdere maanden de tijd voor nodig te hebben. Wij opteren daarom ervoor om het uitvoeringsprogramma in 2018 tijdig voor de Kadernota 2019-2022 in beeld te hebben. Daarnaast biedt deze Structuurvisie vooral kansen om kwaliteiten te behouden en te versterken en om kansrijke initiatieven te ondersteunen.

Reserve bovenwijkse voorzieningen

Bij het niet opnemen van de last bovenwijkse voorzieningen in het meerjarenperspectief grondexploitaties worden winstgevende exploitaties meer winstgevend. De winstneming en vervolgens de toevoeging aan de algemene reserve grondexploitaties vinden pas plaats na afsluiting van een project. Daarom is er geen sprake van een direct effect op de hoogte van de algemene reserve grondexploitaties per 31 december 2016 die bij de jaarrekening 2016 in beeld wordt gebracht.

Het huidige saldo in de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen (€ 89.344,-) is eerder bestemd voor de 'Recreatieve functies nabij IJssel Olst'. In het verlengde daarvan stellen wij voor om het saldo voor hetzelfde doel beschikbaar te stellen en de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen op te heffen.

AANPAK/UITVOERING

Na vaststelling van de Structuurvisie zal er een uitvoeringsprogramma worden opgesteld waarin financiële middelen aan de doelstellingen gekoppeld worden. De Structuurvisie is geen star document maar zal zich door de samenwerking met, en inbreng van de samenleving, door de jaren heen verder ontwikkelen in de vorm van uitvoeringsprogramma's.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

1. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vast te stellen;
2. de Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vast te stellen met de wijzigingen zoals voorgesteld in paragraaf 4 van de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie';
3. de Structuurvisie Olst-Wijhe, vastgesteld door uw raad op 22 juli 2009 en bestaande uit de Toekomstvisie Olst-Wijhe en het Realisatiehoofdstuk Toekomstvisie Olst-Wijhe, in te trekken;
4. de Actualisatie Structuurvisie Olst-Wijhe, vastgesteld door uw raad op 12 december 2011 en bestaande uit de Actualisatie Toekomstvisie Olst-Wijhe en de Actualisatie Realisatiehoofdstuk Toekomstvisie Olst-Wijhe, in te trekken;
5. de Nota Bovenwijkse Voorzieningen, geactualiseerd vastgesteld door de raad op 12 december 2011, in te trekken;
6. de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen op te heffen en het saldo van deze reserve beschikbaar te stellen voor realisatie van het project 'Recreatieve functies nabij IJssel Olst';
7. een budget van € 17.500,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een uitvoeringsprogramma en het hiervoor benodigde budget van € 17.500 te verwerken in de 1^e berap 2017.
8. vast te stellen de ... **begrotingswijziging 2017**.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris de burgemeester

drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis A.G.J. (Ton) Strien

<i>Informatie in te winnen bij:</i> Alfons Ganzevles, 0570-568004
--

Bijlagen: Nota zienswijzen Structuurvisie (corsa 16.023029)

Nr.	2017/
Onderwerp	Besluit tot vaststelling van de Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie'

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.10 januari 2017, nr. 2017/ ;

gelet op artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vast te stellen;
2. de Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vast te stellen met de wijzigingen zoals voorgesteld in paragraaf 4 van de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen Structuurvisie Olst-Wijhe 'Ruimte voor initiatief en innovatie';
3. de Structuurvisie Olst-Wijhe, door hem vastgesteld op 22 juli 2009 en bestaande uit de Toekomstvisie Olst-Wijhe en het Realisatiehoofdstuk Toekomstvisie Olst-Wijhe, in te trekken;
4. de Actualisatie structuurvisie Olst-Wijhe, door hem vastgesteld op 12 december 2011 en bestaande uit de Actualisatie Toekomstvisie Olst-Wijhe en de Actualisatie Realisatiehoofdstuk Toekomstvisie Olst-Wijhe, in te trekken;
5. de Nota Bovenwijkse Voorzieningen van 12-12-2011 in te trekken;
6. de Reserve Bovenwijkse Voorzieningen op te heffen en het saldo van deze reserve beschikbaar te stellen voor realisatie van het project 'Recreatieve functies nabij IJssel Olst';
7. een budget van € 17.500,- beschikbaar te stellen voor het opstellen van een uitvoeringsprogramma en het hiervoor benodigde budget van € 17.500 te verwerken in de 1^e berap 2017.
8. vast te stellen de ... **begrotingswijziging 2017**.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d.

De raad voornoemd,

de griffier

de voorzitter

B.A. (Bart) Duursema

A.G.J. (Ton) Strien