

Zaaknummer: 40773-2024

Medewerker	:	Marissa Rabelink/Aafke Kuiper
Team	:	Ruimtelijke Realisatie/ Projectmanagement
Datum	:	3 december 2024
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1: concept stedenbouwkundig plan Kleistraat</p>
<p>AFSTEMMING MET <input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering en Communicatie <input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie door gemeente, uitgestelde communicatie in afstemming met communicatieplanning van initiatiefnemer, openbaar vanaf 6 januari 2025. <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. bestuurlijk opdrachtgever wethouder M. Blind, ambtelijk opdrachtgever Wonen, intern projectteam</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar <input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP Principebesluit voor de bouw van circa 20 woningen aan de Kleistraat in Olst.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan de bouw van circa 20 woningen aan de Kleistraat in Olst, onder de voorwaarden dat:
 - a. Het verzoek past binnen de Woonvisie en Leidraad regels betaalbare woningbouw;
 - b. De provincie akkoord gaat met de ontwikkeling;
 - c. Het inrichtingsplan nader wordt uitgewerkt en akkoord wordt bevonden door de gemeente;
 - d. Het participatieproces wordt doorlopen en hiervan een verslag aan wordt geleverd;
 - e. De initiatiefnemer nader onderbouwt dat aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt voldaan.
2. Een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) voor dit perceel in procedure te brengen. Dit onder de voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure totdat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

Begin 2023 diende initiatiefnemer een verkavelingsplan in voor de bouw van woningen aan de Kleistraat in Olst. Het gaat om een locatie aan de Kleistraat in Olst, naast het Abersonterrein. Het plan is om hier circa 20 woningen te bouwen in een mix aan woontypes, passend binnen de woonvisie. Er zijn huizen voor starters met een prijs tot € 250.000 (prijspeil 2024), doorstromers en er komen sociale huurwoningen.

Het plan is nu zo ver uitgewerkt dat het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief.

AANLEIDING

Begin 2023 is een verkavelingsplan ingediend voor de bouw van woningen aan de Kleistraat in Olst. Dit plan is behandeld op de interne intaketafel. De initiatiefnemer heeft op basis van opmerkingen het plan aangepast en een stedenbouwkundige schets opgesteld. Het gaat om een locatie aan de Kleistraat in Olst, tussen het Abersonterrein en de achtertuinen van woningen aan de Jan Hooglandstraat. Het plan is om hier ongeveer 20 woningen te bouwen in een mix aan woontypes, passend binnen de woonvisie.

Het plan is nog niet definitief omdat er nog een aantal onderzoeken lopen. Ook moet er extra aandacht worden besteed aan waterberging deze locatie. Het plan is al wel zo ver dat er een principe uitspraak aan uw college kan worden gevraagd om onder voorwaarden planologische medewerking te verlenen.



Locatie perceel

Huidige situatie

Op deze locatie geldt het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege "Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe", als onderdeel van dat omgevingsplan geldt het bestemmingsplan "Bestemmingsplan Olst" en heeft het de enkelbestemming 'Agrarisch'. Verder geldt het onderdeel "Bestemmingsplan Archeologie" en heeft het de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1'. En tot slot geldt het onderdeel Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren. Dit parapluplan heeft op de betreffende locaties regels rondom parkeren gewijzigd.

Gewenste situatie

In het plan wordt gewoond rondom een groen woonhof met een wadi en speelaanleidingen. Er zijn huizen voor starters met een prijs tot € 250.000, doorstromers en er komen sociale huurwoningen. Er zijn nu 20 woningen ingetekend. Afhankelijk van de definitieve ruimte die voor waterberging in dit plan moet worden opgenomen, blijven dit er 20 of wordt dit nog aangepast.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college om het plan voor de bouw van circa 20 woningen aan de Kleistraat in Olst verder in procedure te brengen.

KADER

- Bestuurlijke focus op wonen
- Omgevingswet
- Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
- Structuurvisie/ ontwerp Omgevingsvisie Olst-Wijhe en Woonvisie
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe (voorheen: Bestemmingsplan Olst, Bestemmingsplan Archeologie en Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren)
- Leidraad regels betaalbare woningbouw

ARGUMENTEN VOOR

1.1. Omgevingsplan van rechtswege (voorheen: Bestemmingsplan Olst en Parapluplan Parkeren)

Volgens het omgevingsplan van rechtswege (voorheen: Bestemmingsplan Olst, Bestemmingsplan Archeologie en Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren) heeft deze locatie de enkelbestemming "Agrarisch", de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-1' en tot slot geldt het onderdeel Parapluplan Parkeren.

Het is op grond van het omgevingsplan niet toegestaan om hier woningen te bouwen. Om medewerking te verlenen aan het plan moet minstens een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden ingediend.

Voorwaarden ontwikkeling:

- a. *Het verzoek past binnen de Woonvisie en leidraad regels betaalbare woningbouw*
Er is behoefte aan woningbouw in Olst-Wijhe. Dit plan is een goede mix van verschillende soorten woningen voor verschillende doelgroepen opgenomen. In het plan komen vier woningen van maximaal € 250.000 (prijsspeil 2024), er worden vijf sociale huurwoningen gebouwd voor SallandWonen, er komen hoekwoningen, wat grotere rijwoningen en vrijstaande woningen. Dit sluit aan bij de Woonvisie en de leidraad regels betaalbare woningbouw.
- b. *Toestemming Provincie Overijssel*
Het plan is voorgelegd aan de provincie, hun reactie is positief:
 - Woningbouwprogramma ziet er goed uit. Regeling 30-40-30 zit mooi verwerkt in de woningbouwaantallen.
 - Positief, sluisverkeer wordt voorkomen, meer aanwezige bomen, zoals de bestaande Amerikaanse eiken, zijn onderdeel van het plan.
 - Ook positief is toepassing van inheemse soorten, toepassing van halfverharding (parkeren en looppaden) en toepassing van een wadi.
 - Parkeren is goed verwerkt.
- c. *Inrichtingsplan*
Het inrichtingsplan moet door de initiatiefnemer nader worden uitgewerkt en akkoord worden bevonden door de gemeente.
- d. *Participatie*
De initiatiefnemer dient een participatieproces te doorlopen en hiervan een verslag aan te leveren.
- e. *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties*
De initiatiefnemer dient nader te onderbouwen dat aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt voldaan.

2.1 Vervolg

De interne projectgroep is in gesprek met de initiatiefnemer. Het plan moet onder andere voldoen aan het programma van eisen openbare ruimte en voldoende water op eigen terrein kunnen bergen. Het plan voldoet ook aan het beleidsplan spelen en de prestatieafspraken tussen de gemeente en SallandWonen. De volgende stap is het uitwerken van het stedenbouwkundig plan tot een plan dat voldoet aan ons beleid, onze eisen en wensen en waar de projectgroep akkoord mee kan gaan. We stellen met de initiatiefnemer een planning op om te komen tot een uitgewerkt stedenbouwkundig plan, een anterieure overeenkomst en uiteindelijk een Bopa-procedure.

ARGUMENT TEGEN

Het plan past binnen de gemeentelijke Focus op Wonen en voorziet in de behoefte aan woningen. Er zijn geen tegen argumenten.

RISICO'S

Niet van toepassing.

FINANCIËN

De kosten en het risico liggen bij de initiatiefnemer. Daarvoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd.

DUURZAAMHEID

In het plan is veel aandacht voor waterberging, klimaatadaptatie en sociale duurzaamheid (ontmoeten in het hofje).

PARTICIPATIE

De initiatiefnemer wordt verzocht om voorafgaand aan de formele procedure de omgeving erbij te betrekken. Na besluitvorming is dit principebesluit uitgesteld openbaar. De initiatiefnemer heeft de volgende globale planning voor januari 2025:

- Informeren gemeenteraad via de wekelijkse raadsnieuwbrief
- Versturen informatiebrief aan omwonenden
- Inloopavond voor omwonenden en geïnteresseerden

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit met een brief. Daarnaast is er periodiek afstemming met de initiatiefnemer en wordt toegewerkt naar het sluiten van een anterieure overeenkomst.

Voor de bouw van meer dan 12 woningen via een Bopa heeft de gemeenteraad adviesrecht. We informeren de raad via de wekelijkse nieuwbrief over dit initiatief. Tijdens de formele procedure voor de Bopa besluit de raad over dit initiatief.

PLANNING EN UITVOERING

De initiatiefnemer worden geïnformeerd over uw besluit met een brief. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken, de omgeving te informeren en de onderzoeken uit te voeren. Dit in overleg met team PM, de casemanager RO, team grondzaken, communicatie en BOR. De eerstvolgende stap is het sluiten van een anterieure overeenkomst en het nader uitwerken van het stedenbouwkundige plan. Voor het verzoek kan dan onder de Omgevingswet een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).