

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 31526-2024

Medewerker	:	Aafke Kuiper
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	21 januari 2025
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Brief aan- en omwonenden start Olst Zuid</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Concept persbericht</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Bedrijfsvoering en communicatie</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> financieel</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Actieve communicatie, persbericht bijgevoegd</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Ambtelijk opdrachtgever, Grondzaken (planeconomie)</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Olst Zuid, opstart project</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. Kennis te nemen van het “rekenen” voor het nieuwbouwproject Olst Zuid, dat plaatsvond voordat wordt gestart met het “tekenen” en het kader vormt voor de verkennings- en definitiefase;
2. In te stemmen met de start van de verkennings- en definitiefase van het nieuwe woningbouwproject Olst Zuid met als basis de doorrekening van de grondexploitatie Scenario 2a (zie bijlage 1);
3. In een separaat voorstel aan de raad voor te stellen om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen;
4. Te besluiten om, gelet op artikel 87 Gemeentewet en artikel 5.1 van de Wet open overheid (Woo), ten aanzien van de inhoud van bijlage 1 geheimhouding op te leggen omdat openbaar maken de economische en financiële belangen van de gemeente en concurrentiegevoelige bedrijfsgegevens van externe partijen kan schaden.

**SAMENVATTING**

De gemeente Olst-Wijhe heeft de bestuurlijke focus op Wonen. Dit is vertaald in de Woonvisie, vastgesteld in 2022. Het is onze ambitie om tussen 2022 en 2032 1000 – 1200 woningen te bouwen. De ruimtelijke uitwerking met locatiekeuzes namen we op in de ontwerp Omgevingsvisie Olst Wijhe 2050. Het woningbouwprogramma is weer een uitwerking van de Omgevingsvisie. In de kern Olst wordt een belangrijk deel van dit woningbouwprogramma gerealiseerd. De uitbreiding aan de zuidkant is naar verwachting één van de eerste ontwikkelingen. Hier kocht de gemeente gronden aan naast de flexwoningen om een mix van woningtypen te realiseren.

De grond voor dit potentiële nieuwbouwwijk “Olst Zuid” is in 2023 strategisch verworven voor woningbouw en wordt nu agrarisch gebruikt door de voormalige eigenaar. We maakten een doorrekening van een grondexploitatie voor dit gebied Olst Zuid. Deze doorrekening laat financieel een positieve uitkomst zien. We starten nu met verkennings- en definitiefase van het nieuwbouwproject. Olst Zuid is overigens nog een werktitel; De definitieve naam van de wijk volgt in een later stadium.

In de verkennings- en definitiefase voor het nieuwbouwwijk Olst Zuid stellen we een nota van uitgangspunten op. Ook maken we een communicatie- en participatieplan en een meer gedetailleerde financiële doorrekening. We informeren de aanwonenden met een brief op hoofdlijnen over het proces

voor 2025. En we vragen de gemeenteraad om een voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen voor de start van het project Olst Zuid.

## AANLEIDING

Juni 2023 besloot de gemeenteraad tot de strategische grondaankoop aan de zuidrand van Olst. Deze grond is nu in eigendom van de gemeente en wordt door de voormalige eigenaar nog agrarisch gebruikt. De gemeente voert hier een actieve grondpolitiek en staat aan het roer voor de gebiedsontwikkeling. Er is een financiële doorrekening (grondexploitatie) gemaakt van het plangebied op basis van kengetallen. We hebben 3 financiële scenario's uitgewerkt. Dit om een beeld te krijgen van de financiële mogelijkheden voordat wordt gestart met het nadenken over uitgangspunten en het opstellen van stedenbouwkundige schetsen. In dit collegevoorstel vertellen we over deze doorrekeningen, geven we een voorkeursscenario aan en vragen we akkoord voor het opstarten van de verkenningsfase- en definitiefase voor Olst Zuid. Ook adviseren we om een voorbereidingskrediet voor deze fase aan de raad voor te stellen. Bij de vaststelling van de grondexploitatie (naar verwachting de eerste helft van 2026) wordt dit voorbereidingskrediet als boekwaarde opgenomen.

## Locatie

Het gebied ligt in Olst, ten zuiden van de Aardehuizen en rondom de 26 flexwoningen. Aan de oostzijde grenst het gebied aan het spoor, ten westen ligt de wijk Olstergaard. De zuidzijde van het gebied grenst aan agrarisch gebied. Het gebied is ongeveer 42.250 m<sup>2</sup>.



Ligging Olst Zuid

## BEOOGD RESULTAAT

Tijdens de verkennings- en definitiefase leveren we het volgende op:

- Plan van aanpak voor verkenning- en definitiefase
- Onderzoeken
- Selectie adviesbureau nota van uitgangspunten en stedenbouwkundig plan
- Nota van uitgangspunten Olst Zuid, inclusief communicatie- en participatieplan
- Stedenbouwkundig plan
- Inrichtingsplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Plan van aanpak, inclusief communicatie- en participatieplan voor de volgende fase

## KADER

- Bestuurlijke focus op Wonen
- Raadsbesluit strategische aankoop grond juni 2023
- Structuurvisie Olst-Wijhe, vastgesteld door raad op 4 december 2016
- Ontwerp Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050
- Woonvisie Olst-Wijhe, vastgesteld door raad op 13 juni 2022
- Grondprijzenbrief 2024
- Rekentechnische uitgangspunten 2024

## ARGUMENTEN VOOR

### Focus op Wonen, Woonvisie, Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050

De gemeente Olst-Wijhe heeft de bestuurlijke focus op Wonen. Dit is vertaald in de Woonvisie, vastgesteld in 2022. Het is onze ambitie om tussen 2022 en 2032 1000 – 1200 woningen te bouwen. De ruimtelijke uitwerking met locatiekeuzes namen we op in de ontwerp Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050. Het woningbouwprogramma is weer een uitwerking van deze Omgevingsvisie. In de kern Olst wordt een belangrijk deel van dit woningbouwprogramma gerealiseerd. Hier komen ongeveer 450 woningen. Grotere, nog te ontwikkelen bouwlocaties in Olst zijn het Abersonterrein, de vrijkomende scholenlocatie, nieuwbouw van een aantal panden op het Averbbergen en de uitbreiding van Olst aan de zuidkant en oostkant van de kern. De uitbreiding aan de zuidkant is naar verwachting één van de eerste ontwikkelingen. Hier kocht de gemeente gronden aan naast de flexwoningen om een mix van woningtypen te realiseren.

Met het in ontwikkeling nemen van Olst Zuid kunnen we circa 90 woningen toevoegen aan deze bouwopgave wat bijdraagt aan het verlagen van de woningnood. In lijn met ons beleid willen we een mix van types woningen voor verschillende doelgroepen bouwen.

### Ontwikkelen, grond al in eigendom

In onze vastgestelde nota grondbeleid staat: *Situationeel grondbeleid is voor de looptijd van deze Nota het uitgangspunt. Per initiatief c.q. ontwikkeling wordt gekozen welke vorm van grondbeleid door de gemeente wordt gehanteerd: actief dan wel faciliterend.*

### Actief grondbeleid

De grond "Olst Zuid" hebben we strategisch aangekocht voor woningbouw. Met deze aankoop kozen we voor actief grondbeleid en het opstellen van een grondexploitatie. Gemeenten kiezen voor het voeren van een grondexploitatie om regie en sturing op een gebiedsontwikkeling te hebben. Er kan in een gemeentelijke grondexploitatie bijgestuurd worden als de markt er om vraagt en je hebt de mogelijkheden om diverse beleidsdoelen, waaronder ook sociale doelen te behalen. Hiernaast kan de gemeente meebewegen in wensen van bewoners over de openbare ruimte. Bij een grondexploitatie is er voor de gemeente kans op winst, maar ook een risico op verlies, dit is met name afhankelijk van de markt, de verwervingskosten en gemeentelijke beleidsdoelstelling (bijvoorbeeld betaalbare woningbouw).

### Geheimhouding bijlage 1 (conform VNG Factsheet geheimhouding dd 01-04-2023)

Vanuit het financiële belang van de gemeente en ter voorkoming van precedentwerking in toekomstige grondtransacties mogen de financiële gegevens niet openbaar gemaakt worden. Daarmee wordt onevenredige bevoordeling of benadeling van gemeente en/of derden voorkomen. Daarnaast is het (bedrijfs)belang van de betrokken verkopende partij in het geding en dient deze te worden beschermd. Daarbij gaat het om bescherming van (bedrijfs) gegevens en financiële belangen.

- Het verzoek om geheimhouding is gerechtvaardigd vanwege de bescherming van financiële belangen (art. 5.1 lid 2 sub b Woo) en bedrijfsbelangen van externe partijen (art. 5.1 lid 1 sub c Woo);
- Openbaar maken zou schadelijk zijn voor deze belangen, waardoor een vertrouwelijke benadering noodzakelijk is;
- Het besluit om vertrouwelijkheid te handhaven conformeert aan de wettelijke bepalingen van de Woo;
- Dit draagt bij aan een effectieve bescherming van zowel financiële als bedrijfsbelangen in het belang van de gemeente.

## ARGUMENT TEGEN

Met de strategische grondaankoop voor woningbouw is de eerste stap gezet tot de ontwikkeling van dit gebied aan de zuidzijde van Olst. De argumenten “tegen” kunnen meer worden gezien als risico’s en zijn te vinden onder het kopje RISICO’S.

## RISICO’S

- Veranderingen in rekentechnische uitgangspunten, in de markt, in de planning, zienswijzen en ingesteld beroep, door onvoorziene resultaten in de quickscan, wijzigende wet- en regelgeving, stijgende (civieltechnische) kosten, etc kunnen leiden tot aanpassingen (positief en negatief) in de uitkomst van de grondexploitatie.
  - Hierover wordt gerapporteerd in de jaarrekening, en beraps. Door te rekenen met scenario’s en het rekenen en tekenen gelijk op te laten lopen, houden we dit in beeld.
- De onder FINANCIËN benoemde scenario’s (bijlage 1) gaan uit van veel aannames. Dit hoort bij de start van een grondexploitatieproject, waarbij wordt gewerkt van grof naar fijn. Er is nog geen ruimtelijk plan en de berekening is puur normatief om een financieel gevoel te krijgen bij de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Bij elke fase hoort een nadere uitwerking.
  - Hierover wordt gerapporteerd in de jaarrekening, en beraps. Door te rekenen met scenario’s en het rekenen en tekenen gelijk op te laten lopen, houden we dit in beeld. Ook met de periodieke gesprekken Focus op Wonen met bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever blijft dit onderwerp van gesprek.

## FINANCIËN

Voor de doorrekening van het plangebied Olst Zuid is op basis van vierkante meters, aannames, vergelijkingen en QuickScans een doorrekening gemaakt. Dit geeft een financieel gevoel bij het plangebied. Het ‘rekenen’ heeft in dit geval voor het ‘tekenen’ plaatsgevonden. Er zijn drie scenario’s doorgerekend. In alle scenario’s worden de 26 flexwoningen in het nieuwbouwplan meegeteld als sociale huurwoningen.

### Drie scenario’s

In de (geheim verklaarde) bijlage 1 vindt u de uitgangspunten en uitkomsten van de drie scenario’s:

1. een scenario met alleen grondgebonden woningen;
2. een scenario met grotendeels grondgebonden woningen en een aantal meergezinswoningen;
3. een scenario dat in de basis hetzelfde is als scenario 2, maar is geoptimaliseerd waardoor er 10 extra sociale huurwoningen in het gebied passen.

### Keuze voor uitwerking van scenario 2a in de verkenning- en definitiefase

Olst Zuid wordt dé nieuwe woonwijk van Olst voor de komende jaren. Juist in een nieuwbouwwijk kan een goede mix van koop en huur worden gerealiseerd. Scenario 2a is een optimalisatie van scenario 2 voor Olst Zuid: zo veel mogelijk sociale huur, rekening houdend met een positief resultaat van de GREX van + € 100.000. Deze optimalisatieslag levert 10 extra huurwoningen op (in totaal 18 sociale huurwoningen en 26 sociale flexwoningen). Voorgesteld wordt in de verkenning- en definitiefase scenario 2a als basis te nemen voor het “tekenen.”

### Vorbereidingskrediet

Voor de concept grondexploitatie is de plankostenscan ingevuld, deze namen we op in bijlage 1. Voor de verkennings- en definitiefase is een bedrag benodigd van € 165.000. Hiervoor vragen we een voorbereidingskrediet aan. De dekkingsbron is de nog te openen grondexploitatie. Wanneer er besloten wordt geen grondexploitatie te openen dan moet dit bedrag gedekt worden uit de algemene reserve.

## DUURZAAMHEID

In de verkennings- en definitiefase stellen we een nota van uitgangspunten. Duurzaamheid is één van de thema’s.

## COMMUNICATIE EN PARTICIPATIE

Bij het op te stellen plan van aanpak voor de verkennings- en definitiefase volgt een communicatie- en participatieplan als bijlage waarin de communicatie- en participatiestrategie is uitgewerkt.

Na uw besluit sturen we de aanwonenden een brief (bijlage 2) waarin we het besluit om de raad voor te stellen om te starten met de verkennings- en definitiefase toelichten en aangeven wat het proces is voor 2025. Ook versturen we een persbericht (bijlage 3) en vermelden we dit in de Huis aan Huis Reklamix en als nieuwsbericht op onze eigen website.

## PLANNING EN UITVOERING

Na besluitvorming over dit voorstel doorlopen we in de verkennings- en definitiefase de volgende stappen:

- Versturen informatiebrief, versturen persbericht en vermelding in Huis aan Huis
- Besluitvormende behandeling raadsvoorstel door gemeenteraad, naar verwachting op 24 februari 2025
- Plan van aanpak voor verkenning- en definitiefase
- Onderzoeken
- Selectie adviesbureau nota van uitgangspunten en stedenbouwkundig plan
- Nota van uitgangspunten Olst Zuid, inclusief communicatie- en participatieplan
- Stedenbouwkundig plan
- Inrichtingsplan
- Beeldkwaliteitsplan
- Plan van aanpak, inclusief communicatie- en participatieplan voor de volgende fase