

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 46274-2021

Medewerker	:	Wouter Nijeboer
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	18 oktober 2021
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> plan en ruimtelijke studie. Zaaknr. 57843-2020</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Concept bestemmingsplan verbeelding. Zaaknr.: 57843-2020</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Concept bestemmingsplan regels. Zaaknr.: 57843-2020</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Concept bestemmingsplan bijlagen bij de regels. Zaaknr.: 57843-2020</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Concept bestemmingsplan toelichting. Zaaknr.: 57843-2020</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Concept bestemmingsplan bijlagen bij de toelichting. Zaaknr.: 57843-2020</p>
<p>AFSTEMMING MET →</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>Vaststelling bestemmingsplan Zonnekamp-Oost Rietgors zuidwest</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost Rietgors zuidwest in Olst bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2021003012-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 28 juli 2021, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatie overeenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

SAMENVATTING

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost Rietgors zuidwest ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad. Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 14 nieuwe woningen mogelijk aan de Rietgors in Olst. Het betreft betaalbare starterswoningen, welke zeer duurzaam worden ontwikkeld. De initiatiefnemer geeft kandidaten uit de gemeente Olst-Wijhe die langer dan vijf jaar in de gemeente Olst-Wijhe hebben gewoond voorrang bij de toewijzing. De woningen worden ontwikkeld door House2Start.

INLEIDING

Als gemeente zijn wij eigenaar van een stuk grond aan de Rietgors. House2Start is een organisatie die betaalbare huur en koopwoningen ontwikkelt voor starters. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de aanvrager waarin de ruimtelijke procedure en de koop is geregeld. In deze overeenkomst zijn de verplichtingen van de gemeente en de aanvrager opgenomen. House2Start zal op deze locatie 14 duurzame starterswoningen ontwikkelen. Van deze woningen worden er minimaal 3 en maximaal 7 verhuurd. De overige woningen worden verkocht. De woningen worden gesitueerd aan een gezamenlijke achtertuin.

Op 19 augustus 2021 is het ontwerpbestemmingsplan Zonnekamp-Oost Rietgors zuidwest voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. De volgende stap in het proces is het vaststellen van het bestemmingsplan. Wij adviseren u de raad voor te stellen het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en wederom ter inzage te leggen voor de duur van zes weken.

BEOOGD RESULTAAT

Het ongewijzigd vaststellen van ontwerpbestemmingsplan Zonnekamp-Oost Rietgors zuidwest in Olst.

KADER

Wet ruimtelijke ordening (Wro)
Algemene wet bestuursrecht (Awb)
Omgevingsvisie en -verordening Overijssel
Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving (KGO)
Nota Ruimtelijke Kwaliteit (NRK)

ARGUMENTEN

1. Door het plan ter vaststelling aan te bieden aan de gemeenteraad, wordt de volgende stap gezet in de ontwikkeling van 14 duurzame starterswoningen aan de Rietgors in Olst. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en aan de woningbouwopgave. De omwonenden zijn vroegtijdig geïnformeerd over de plannen. Ook is er behoefteonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat er voldoende behoefte is naar de beoogde woningen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

2. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is onder andere het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure en voor planschade geregeld. Tevens zijn de gronduitgifte en de wederzijdse verplichtingen opgenomen in deze anterieure overeenkomst. Een exploitatieovereenkomst is daarmee overbodig.

DRAAGVLAK

Zienswijzeperiode

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen voor een periode van 6 weken van 19 augustus tot en met 30 september 2021. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het plan.

Toekomstige bewoners

Er is volgend uit de woonvisie behoefte aan betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Tevens is uit een uitgevoerd behoefteonderzoek onder de lokale doelgroep via social media bleek dat er 113 geïnteresseerden zijn naar de woningen van House2Start. Deze geïnteresseerden worden bij start huur / start verkoop als eerste benaderd door de initiatiefnemer en op basis van de door hen opgesteld 'uitgiftevoorwaarden', met welke voorwaarden de gemeente kan instemmen;

Omwonenden

Omwonenden zijn er middels de nieuwsbrief Zonnekamp-Oost op 28-10-2020 over geïnformeerd dat de gemeente en initiatiefnemer samen de haalbaarheid van het concrete plan House2Start onderzoeken.

Olstergaard

De toekomstige kopers (de inschrijvers voor een kavel in de Olstergaard) hebben de nieuwsbrief Zonnekamp Oost vóór de verloting van de kavels op 29 oktober 2020 ontvangen. Op deze manier zijn zij

geïnfomeerd over de ontwikkeling van House2Start, dat grenst aan de Olstergaard voordat zij inschreven op een kavel op Olstergaard.

DUURZAAMHEID

In dit geval gaat het om duurzame modulaire woningbouw. De onderdelen van de woningen [componenten] worden in de fabriek geassembleerd tot modules en volledig ingericht. De modules worden in één dag op locatie gemonteerd op een betonnen strokenfundatie. Vervolgens worden de woningen in een aantal weken afgemonteerd. Er is praktisch geen afval en minder CO2 en stikstof uitstoot. De energie gerelateerde CO2 uitstoot in de gebruiksfase is nul. Er is geen sprake van een gasaansluiting. De woningen worden voorzien van zonnepanelen. De energievraag is beperkt door zwaar te isoleren, slim te ventileren en compact te bouwen. Afhankelijk van het woongedrag, de ligging van de woning en het klimaat wordt verwacht dat nagenoeg 100% van het energieverbruik wordt gedekt op woningniveau.

RISICO'S (financieel/juridisch)

De financiële risico's komen voort uit de ondertekende anterieure overeenkomst. Met het besluit om het bestemmingsplan ter inzage te leggen, wordt voldaan aan verplichtingen uit de anterieure overeenkomst. In de anterieure overeenkomst is tevens vastgelegd dat de initiatiefnemer eventuele planschade dient te vergoeden.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Er zijn geen financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting. De gemeentelijke kosten voor het initiatief worden verhaald op de initiatiefnemer. Daarnaast zijn er binnen de vastgestelde grondexploitatie Zonnekamp-Oost middelen beschikbaar voor de dekking van kosten te maken voor verkoop van gronden en realisatie van openbare ruimte.

AANPAK/UITVOERING

Het bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de raad aangeboden. Na het besluit tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De initiatiefnemer wordt op de hoogte gesteld van de vaststelling.