

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 9021-2022

Medewerker	:	Tom van der Liende
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	14 februari 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Kamphuis

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principebesluit Eendrachtstraat 8, Olst (Zaaknr:2599-2019)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Nota van beantwoording zienswijzen Olst Eendrachtstraat 8 (Zaaknr: 2598-2019)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp BP Olst, Eendrachtstraat 8 Toelichting (Zaaknr: 2598-2019)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp BP Olst, Eendrachtstraat 8 Regels (Zaaknr: 2598-2019)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp BP Olst, Eendrachtstraat 8 Verbeelding (Zaaknr: 2598-2019)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp BP Olst, Eendrachtstraat 8 Bijlagen bij de toelichting (Zaaknr: 2598-2019)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ontwerp BP Olst, Eendrachtstraat 8 Bijlagen bij de regels (Zaaknr: 2598-2019)</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Beleidsmedewerker Wonen, Team BOR</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>De raad voor te stellen het bestemmingsplan Olst, Eendrachtstraat 8 vast te stellen.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

De raad voor te stellen:

1. De Nota van beantwoording van zienswijzen Olst, Eendrachtstraat 8 d.d. 14 februari 2022 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Olst, Eendrachtstraat 8' vast te stellen;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.

SAMENVATTING

Op 23 april 2019 heeft het college van B&W een positief besluit genomen over het realiseren van één twee-kapper en een rij van zes woningen op de locatie van het voormalige tuincentrum Hollegien aan de Eendrachtstraat 8 te Olst. Het ontwerpbestemmingsplan Olst, Eendrachtstraat 8 heeft van 23 december 2021 tot en met 2 februari 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend op het plan. De zienswijzen geven geen aanleiding om de raad voor te stellen het plan niet of gewijzigd vast te stellen. Het college heeft op 22 februari al een besluit genomen. Later bleek dat een zienswijze ten onrechte niet bij de besluitvorming is betrokken. Dit is nu hersteld en om deze reden is opnieuw een collegebesluit genomen.

INLEIDING

Op 23 april 2019 heeft u, onder voorwaarden besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van één twee-kapper en een rijtje van zes woningen op de plaats van het voormalige tuincentrum Hollegien aan de Eendrachtstraat 8 te Olst. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 december tot en met 2 februari 2022 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

Op 22 februari 2022 heeft u dit voorstel al eerder behandeld. Vlak voor de raadsvergadering van 14 maart 2022 bleek dat een zienswijze over het hoofd is gezien. Hierdoor is het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan van de agenda van de raad gehaald. In dit voorstel is deze zienswijze toegevoegd.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van één twee-kapper en een rijtje van zes woningen aan de Eendrachtstraat 8 te Olst waarbij het voormalige tuincentrum wordt gesloopt.

KADER

- Bestemmingsplan Olst
- Woonvisie 2016-2020
- Afwegingskader woningbouw
- Wet ruimtelijke ordening

ARGUMENTEN

1. Bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel Eendrachtstraat 8 geldt het bestemmingsplan 'Olst' met de enkelbestemming 'Detailhandel'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het niet toegestaan om hier woningen te bouwen. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de herontwikkeling mogelijk te maken.

2. Woonvisie 2016-2020 en afwegingskader woningbouw

Op basis van de uitgangspunten van de Woonvisie 2016-2020 en het afwegingskader woningbouw is beoordeeld dat het plan van de ontwikkelaar passend is binnen de gestelde kaders. Het aantal en type woningen sluit aan bij de vraag. Zo is er behoefte aan rijwoningen en twee-kappers in het middensegment.

3. Stedenbouw

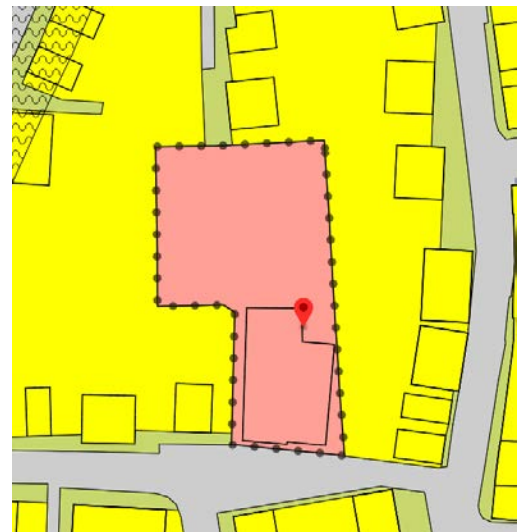
Bezien vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet het plan ook stedenbouwkundig gezien passen binnen de omgeving waarin het gerealiseerd wordt. In dit kader is het plan van de ontwikkelaar voorgelegd aan een stedenbouwkundige. Deze heeft beoordeeld dat het plan passend is binnen de omgeving. Voor het plan wordt een maximale goothoogte van zes meter aangehouden en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Ondanks dat het merendeel van de woningen rondom het plangebied een lagere maximale bouwhoogte heeft, zijn er, bijvoorbeeld aan de Wethouder G.J. Kuiperstraat, ook woningen met een vergelijkbare bouwmaat.

4. Zienswijzen

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassing van het plan. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van beantwoording zienswijzen Olst, Eendrachtstraat 8.

5. Conclusie

Op basis van bovenstaande argumenten wordt voorgesteld om de raad voor te stellen de Nota van beantwoording zienswijzen Olst, Eendrachtstraat 8 en het bestemmingsplan 'Olst, Eendrachtstraat 8' vast te stellen.



DRAAGVLAK

In het kader van de ruimtelijke procedure is het ontwerpbestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode zijn twee zienswijzen ingediend.

DUURZAAMHEID

N.v.t.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin o.a. afspraken zijn vastgelegd omtrent planschade. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Alle kosten in het kader van de ontwikkeling worden verhaald op de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het bestemmingsplan voor de duur van zes weken ter inzage gelegd voor beroep bij de Raad van State.