

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 14104-2023

Medewerker	:	Lars Haverkort
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	30 maart 2023
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - Nota van Beantwoording gecoördineerde procedure Olsterkampweg, Olst</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 - Toelichting bestemmingsplan Olsterkampweg 3-41, Olst inclusief bijlagen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3 - Verbeelding bestemmingsplan Olsterkampweg 3-41, Olst</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 4 - Regels bestemmingsplan Olsterkampweg 3-41, Olst inclusief bijlagen</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 5 - Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Olsterkampweg 3-41, Olst</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Wethouder Blind, A. De Jong (projectleider), communicatie.</p>
<p><input type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Collegevoorstel vaststelling bestemmingsplan Olsterkampweg 3-41, Olst</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

De gemeenteraad voor te stellen:

1. Het bestemmingsplan 'Olsterkampweg 3-41, Olst' bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2022003014-0201 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond BGT van 28 juni 2022, ongewijzigd vast te stellen;
2. De Nota van beantwoording zienswijzen 'gecoördineerde procedure Olsterkampweg, Olst' dd. 21 maart 2023 vast te stellen;
3. Geen exploitatieovereenkomst vast te stellen, omdat het kostenverhaal anterior verzekerd is.
4. In te stemmen met het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van 23 woningen en het kappen van twee bomen zodra de gemeenteraad besloten heeft het bestemmingsplan vast te stellen;

**SAMENVATTING**

Aan de Olsterkampweg in Olst heeft woningcorporatie SallandWonen een plan uitgewerkt om de 20 sociale huurwoningen uit de jaren '50 te vervangen voor 23 levensloopbestendige woningen voor één- en twee- persoons huishoudens. Op 8 december 2020 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te willen verlenen aan het initiatief en een bestemmingsplan in procedure te brengen voor de ontwikkeling. Vervolgens is op 7 februari 2022 door de gemeenteraad besloten om de coördinatieregeling uit de Wro van toepassing te verklaren, wat het mogelijk maakt om het bestemmingsplan met overige benodigde besluiten gelijktijdig in procedure te brengen. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft samen met de omgevingsvergunning voor het bouwen en kappen van twee bomen ter inzage gelegen van 26 januari tot en met 8 maart 2023. In deze periode zijn 8 zienswijzen over het plan naar voren gebracht. Het college stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

## INLEIDING

### *Beschrijving van het plan*

Aan de Olsterkampweg 3 t/m 41 (oneven huisnummers) aan de zuidzijde van Olst staan twintig noodwoningen uit de jaren '50 van de vorige eeuw. Het betreft vier twee-onder-één-kapwoningen aan de westzijde, vijftien rijwoningen in blokken van drie in het midden en één vrijstaande woning aan de oostzijde. De woonblokken wijken met hun haakse situering op de Olsterkampweg af van de overige bebouwingsstructuren rondom het gebied. Deze woningen zijn (bijna) allemaal met de voorgevel op de weg georiënteerd. De woningen in het plangebied hebben allen een kleine voortuin en een grotere achtertuin. De opzet in het plangebied heeft een behoudenswaardige stedenbouwkundige opzet die typerend is voor de aanlegperiode. De navolgende luchtfoto geeft een impressie van de situatie in het plangebied.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied Olsterkampweg 3-41 (Olst)

De woningen worden beheerd door SallandWonen. De woningen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de huidige normen wat betreft duurzaamheid en toegankelijkheid. De woningen passen dan ook niet meer in het portefeuilleplan van de woningstichting. De initiatiefnemer heeft daarom het voornemen om alle bebouwing in het plangebied te slopen en daarvoor in de plaats 23 levensloopbestendige woningen voor één- en twee-persoonshuishoudens te realiseren. Met de sloop van deze woningen is afgelopen maart gestart. De woningen zijn geschikt voor alle leeftijdscategorieën van jong tot oud (traplift mogelijkheid etc.). Daarnaast wordt met de herontwikkeling de openbare ruimte opnieuw ingericht. In onderstaand figuur is een plankaart van het voorgenomen plan opgenomen. Op 8 december 2020 heeft het college van B&W besloten in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan voor deze ontwikkeling.



Figuur 2: uitgewerkt stedenbouwkundig- en inrichtingsplan Olsterkampweg 3-41

#### *Gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing*

SallandWonen heeft de gemeente in 2021 verzocht om voor de ontwikkeling de coördinatieregeling uit de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.30) van toepassing te verklaren. Deze regeling biedt de mogelijkheid om alle voor het bouwplan benodigde gemeentelijke besluiten gecoördineerd voor te bereiden en vast te stellen. De behoefte aan (sociale huur) woningen is groot. Met het oog op dat maatschappelijk belang is op 7 februari 2022 door de gemeenteraad besloten om de gemeentelijke coördinatieregeling van toepassing te verklaren. In het kader van de gecoördineerde procedure zijn de volgende twee gemeentelijke besluiten gezamenlijk in procedure gebracht:

- Het (ontwerp)bestemmingsplan Olsterkampweg 3-41, Olst.
- Een (ontwerp)omgevingsvergunning voor het bouwen van 23 woningen en het kappen van twee bomen.

Het voorliggende voorstel betreft de vaststelling van het bestemmingsplan. Zodra deze is vastgesteld kan het college besluiten over het verlenen van de omgevingsvergunning.

#### BEOOGD RESULTAAT

De aanpassing van het bestemmingsplan op de locatie Olsterkampweg 3-41 zodat het voorgenomen plan van SallandWonen planologisch gezien gerealiseerd kan worden.

#### KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Vigerend Bestemmingsplan Olst, vastgesteld op 16 februari 2009
- Bestemmingsplan Parapluplan Parkeren
- Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025
- Prestatieafspraken met SallandWonen
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit

#### ARGUMENTEN

##### *1.1 Voor de ontwikkeling is een wijziging van het bestemmingsplan nodig*

Hoewel er op de locatie slechts 20 woningen staan, is in het vigerende bestemmingsplan Olst (16 februari 2009) opgenomen dat er op de locatie 32 woningen zijn toegestaan verdeeld over in totaal 8 bouwvlakken. Voor de bouwvlakken (breedte van 12 meter) geldt dat er in de bestaande situatie een goothoogte van 4 meter mag zijn met een dakhelling van maximaal 60 graden waarmee je op een bouwhoogte van ruim 10 meter uit zou komen. Het uitgewerkte plan van SallandWonen past qua bouwhoogte (9 meter) en qua aantal (23 woningen) ruim binnen het bestemmingsplan, ware het niet dat het uitgewerkte plan niet passend is in de bestaande bouwvlakken. De nieuw bouwvlakken zijn deels geprojecteerd in de bestemming 'Tuin'. Er is daarom een wijziging van het bestemmingsplan benodigd.

#### Oude bestemmingsplan





## Nieuwe bestemmingsplan



### 1.2 Initiatief geeft invulling aan woonvisie Olst-Wijhe (2022-2025)

Het initiatief voor de sloop en nieuwbouw van de woningen aan de Olsterkampweg stamt nog van voor de vaststelling van de woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025, maar sluit hier naadloos op aan. In de woonvisie wordt ingezet op woningen voor verschillende doelgroepen (jong & oud) en op toekomstbestendige woningen (o.a. gelet op levensloopbestendigheid, materiaal- en energiegebruik en in levensduur). De huidige woningen uit de jaren '50 voldoen niet langer aan de normen als het gaat om duurzaamheid en rolstoeltoegankelijkheid en worden vervangen voor 23 levensloopbestendige woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens. De woningen zijn geschikt voor alle leeftijdscategorieën van jong tot oud (traplift mogelijkheid etc.).

### 1.3 Initiatief is met oog op stedenbouw en ruimtelijke kwaliteit passend

In het stedenbouwkundige ontwerp is grotendeels aangesloten bij de bestaande karakteristieke stedenbouwkundige structuur van blokken woningen haaks op de weg met veel groen daartussen. De bouwmassa's en -hoogtes zijn passend in relatie tot de omgeving. Er geldt voor het plan een bouwhoogte van 9 meter, goothoogte van 4 meter, terwijl er aan de overzijde van de Olsterkampweg bijvoorbeeld een maximale bouwhoogte van 10 meter geldt. Ook worden de woningen op voldoende afstand tot omliggende woonpercelen gerealiseerd.

### 1.4 Er is met onderzoeken aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening

Bij de herziening van een bestemmingsplan dient conform de Wet ruimtelijke ordening aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat er geen milieutechnische bezwaren zijn tegen het plan. Hiervoor is de ruimtelijke onderbouwing opgesteld (bijlage 2 bij dit voorstel). Zo heeft er archeologisch-, akoestisch-, ecologisch- en bodemonderzoek plaats gevonden. Uit de onderbouwing en voorgenoemde onderzoeken is gebleken dat er geen milieukundige bezwaren zijn tegen de realisatie van het plan en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

## DRAAGVLAK

SallandWonen heeft diverse zaken ondernomen om de omgeving bij de ontwikkeling aan de Olsterkampweg te betrekken. Zo zijn in 2019 (gedurende de corona-pandemie) de eerste schetsontwerpen gedeeld met de omwonenden met de vraag om hierop te reageren. In juli 2020 en oktober 2020 hebben er informatiebijeenkomsten plaats gevonden, respectievelijk om de reacties op het schetsontwerp te bespreken en vervolgens om het voorlopige ontwerp te presenteren. Hierop is in de basis positief gereageerd, waarna SallandWonen op basis van dit ontwerp het college van B&W heeft gevraagd om in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling.

Er lijkt op basis van de informatiebijeenkomsten vanuit de omgeving veel draagvlak voor de sloop- en nieuwbouw van de sociale huurwoningen, hoewel er ook duidelijk omwonenden zijn die graag de huidige situatie behouden zien, wat bijvoorbeeld ook blijkt uit het feit dat er een beroepszaak heeft gelopen tegen het besluit van de gemeente om de woningen aan de Olsterkampweg niet als monument aan te wijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben van donderdag 26 januari tot en met woensdag 8 maart 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn acht zienswijzen ingediend door omwonenden. Voor de beantwoording van deze zienswijze wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording Olsterkampweg 3-41, Olst (bijlage 1 bij dit voorstel). De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het plan en voorgesteld wordt daarom om het plan ongewijzigd vast te stellen.

#### DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten waarmee de plankosten worden verhaald op de initiatiefnemer. In de overeenkomst is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De kosten die door de gemeente worden gemaakt ten behoeve van deze procedure zijn middels een anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer.

#### AANPAK/UITVOERING

Na een akkoord van het college op het bestemmingsplan worden de 8 indieners van zienswijzen per brief geïnformeerd over de wijze waarop wordt omgegaan met hun zienswijze (door toezending van de Nota van Beantwoording). Zij worden hierbij uitgenodigd om in te spreken bij de oordeelsvormende raadsvergadering.

Het bestemmingsplan wordt vervolgens ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal ook de omgevingsvergunning voor de bouw van de 23 woningen en het kappen van 2 bomen worden vastgesteld (namens het college van B&W). De besluiten worden bekend gemaakt op de website van de gemeente Olst-Wijhe en in de IJsselberichten in de Reklamix. Er wordt hierbij gekozen voor een iets uitgebreider nieuwsbericht dan de reguliere bekendmaking gezien de aandacht voor het onderwerp.

Vervolgens zullen de beide besluiten in gevolge van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gezamenlijk gedurende zes weken ter inzage worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. De betrokkenen worden op de hoogte gesteld van de vaststelling.

Zodra het bestemmingsplan definitief wordt vastgesteld door de gemeenteraad wordt hierover door SallandWonen via hun website gecommuniceerd. Daarnaast worden omwonenden en andere belanghebbenden tijdens de uitvoering van de werkzaamheden per nieuwsbrief (per post en/of mail) op de hoogte gehouden van praktische zaken die te maken hebben met de bouw van de woningen.