

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Oordeelsvormende raadsbijeenkomst d.d.	22 november 2021	agendapunt 4
Raadsvergadering, d.d.	22 november 2021	agendapunt 8

<i>Portefeuillehouder</i>	wethouder H. Kamphuis
Zaaknummer	46274-2021
Datum B&W-besluit	2 november 2021

Onderwerp

Voorstel tot het vaststellen van het bestemmingsplan Zonnekamp-Oost Rietgors zuidwest

BIJLAGEN:

- plan en ruimtelijke studie. Zaaknr. 57843-2020 ([Document-Plan en ruimtelijke studie | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#))
- Concept bestemmingsplan verbeelding. Zaaknr.: 57843-2020 ([Document-Plankaart Rietgorst \(28-7-2021\) | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#))
- Concept bestemmingsplan regels. Zaaknr.: 57843-2020 ([Document-Zonnekamp-Oost Rietgors zuidwest Regels | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#))
- Concept bestemmingsplan bijlagen bij de regels. Zaaknr.: 57843-2020 ([Document-Bijlagen bij de regels bestemmingsplan Zonnekamp-Oost Rietgors zuidwest | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#))
- Concept bestemmingsplan toelichting. Zaaknr.: 57843-2020 ([Document-Zonnekamp-Oost Rietgors zuidwest Toelichting | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#))
- Concept bestemmingsplan bijlagen bij de toelichting. Zaaknr.: 57843-2020 ([Document-Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan Zonnekamp-Oost Rietgors zuidwest | Documentgegevens : Atos e-Suite \(olst-wijhe.nl\)](#))

INLEIDING

Als gemeente zijn wij eigenaar van een stuk grond aan de Rietgors. House2Start is een organisatie die betaalbare huur en koopwoningen ontwikkeld 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 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 vast te stellen, 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 zijn onder andere het kostenverhaal voor de ruimtelijke procedure en voor planschade afgesproken. 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 geïnformeerd over de ontwikkeling van House2Start, dat grenst aan de Olstergaard voordat zij inschreven op een kavel op Olstergaard.

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

Na uw 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.

VOORSTEL

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 anterieur verzekerd is.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:

Dennis Elshof (projectleider Zonnekamp-Oost)

Telefoonnummer: 06-19630674

Wouter Nijeboer (Adviseur ruimtelijke ordening)

Telefoonnummer: 06-11470797

Onderwerp Besluit tot Vaststelling bestemmingsplan Zonnekamp-Oost Rietgors zuidwest

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 november 2021;

gelet op Art. 3.1 Wro;

besluit:

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.

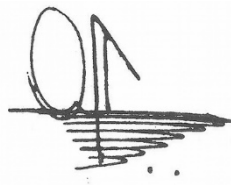
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 22 november 2021.

De raad voornoemd,
de griffier



J.T.J.J. (Jacqueline) van Zwam

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien