

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 10807-2026

Medewerker	:	Matthijs Bloem
Team	:	Ruimtelijke Realisatie
Datum	:	10 maart 2026
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

BIJLAGEN: ☒ 000 (2025121901914) ☒ Motivering BOPA Olst 4 maart 2026 ☒ Ladder voor duurzame verstedelijking ☒ Quicksan milieubelastende activiteiten ☒ Akoestisch onderzoek ☒ Verkennend Bodemonderzoek ☒ Omgevingsveiligheid ☒ Watertoets ☒ Archeologisch bureauonderzoek ☒ Archeologisch verkennend booronderzoek ☒ PvE Archeologie ☒ Quicksan natuur ☒ Onderzoek stikstofdepositie ☒ Boominventarisatie ☒ Participatieparagraaf Kleistraat Olst ☒ Omgevingsvergunning regulier - verlenen
AFSTEMMING MET ☒ team Bedrijfsvoering ☒ financieel ☒ Portefeuillehouder en projectleider
☒ Openbaar ☐ Vertrouwelijk
ONDERWERP Voorstel over het afgeven van een omgevingsvergunning voor het realiseren van twintig woningen op het adres Kleistraat ongenummerd in Olst

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van twintig woningen voor de ontwikkeling 'T Kleiland in Olst door een omgevingsvergunning af te geven.

SAMENVATTING

Op 19 december 2025 is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het planologisch toestaan van 20 woningen aan de Kleistraat (naast nummer 1) in Olst. Voor de eerste van twee aanvragen wordt nu een omgevingsvergunning verleend zodat de woningbouwplannen verder kunnen worden uitgewerkt. De gemeenteraad heeft op 9 februari 2026 een positief bindend advies voor deze aanvraag uitgebracht. Deze uitwerking zal worden behandeld in een aparte aanvraag.

AANLEIDING

Op 19 december 2025 is een verzoek ingediend voor het realiseren van twintig woningen op het adres Kleistraat ongenummerd in Olst. Het verzoek heeft betrekking op het realiseren van 20 grondgebonden woningen, waarvan 17 rijwoningen en 3 vrijstaande woningen in Olst. Het perceel is in de huidige situatie onbebouwd en bestaat enkel uit grasland.

BEOOGD RESULTAAT

Het plan voorziet in 20 woningen waarvan 17 rijwoningen en 3 vrijstaande woningen. Het programma voor deze locatie bestaat uit 3 vrijstaande woningen, 8 sociale koopwoningen en 4 (koop) hoekwoningen. Ook worden er 5 levensloopbestendige huurwoningen gerealiseerd.

De woningen komen in de beoogde situatie aansluitend aan de noordzijde direct op de woningbouwontwikkeling Aberson, die momenteel in aanbouw is. Er is aansluiting gezocht bij de geplande bebouwing op het Abersonterrein. De rijwoningen aan de Jan Hooglandstraat worden in lijn met de bebouwing op het Abersonterrein doorgetrokken. Hetzelfde geldt voor de rijwoningen aan de Abersonstraat. De vrijstaande woningen aan de Kleistraat richten zich op het omliggende buitengebied. De woningen worden toegankelijk gemaakt via een groen woonhof. Ook is er een wadi aanwezig, centraal gelegen in het plan.



Afbeelding 1: Beoogde nieuwe situatie Kleistraat (naast nummer 1) in Olst

Met dit voorstel vragen wij om medewerking te verlenen aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 20 grondgebonden woningen. In de paragraaf 'Kader' onder het onderdeel Omgevingswet gaan wij in op de te volgen procedure.

KADER

Omgevingswet

Dit plan is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege. Voor dit adres geldt het onderdeel "Bestemmingsplan Olst". Op de betrokken locatie geldt de functie 'Agrarisch'. Het plan heeft betrekking op het planologisch toestaan van 20 grondgebonden woningen. Hierdoor is het plan in strijd met de daar geldende functie. Voor dit plan moet een omgevingsvergunningprocedure voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden doorlopen (Bopa). De gemeenteraad heeft hiervoor op 9 februari 2026 een positief bindend advies afgegeven. Voor het bouwen van de woningen is een tweede aanvraag nodig.

Omgevingsvisie Olst-Wijhe

ARGUMENTEN VOOR

1.1 Het plan past niet binnen het tijdelijke omgevingsplan van rechtswege, onderdeel "Bestemmingsplan Olst"

Het plan past niet binnen het tijdelijke Omgevingsplan van rechtswege. Op deze locatie is het onderdeel "Bestemmingsplan Olst" van toepassing en er geldt de functie 'Agrarisch'. Het plan is in strijd met deze functie omdat het plan betrekking heeft op het realiseren van 20 grondgebonden woningen. Hierdoor is een afwijking van het Omgevingsplan noodzakelijk.

1.2 Het plan draagt bij aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit op deze locatie;

Onderdeel van het plan is het aanleggen van nieuw openbaar groen zonder afbreuk te doen aan de groenwaarden die nu al aanwezig zijn in het plangebied. Op deze manier wordt kwaliteit toegevoegd aan de nieuwe buurt en de al in ontwikkeling zijnde woningen op het voormalige Abersonterrein.

1.3 Het plan draagt bij aan de woningvoorraad in Olst

Met de realisatie van 20 woningen wordt een bijdrage geleverd aan de woningvoorraad in Olst. Zeker de toevoeging van starterswoningen en levensloopbestendige woningen zijn een nuttige toevoeging aan de woningvoorraad.

ARGUMENT TEGEN

Niet van toepassing.

RISICO'S

Op het moment van schrijven is het BIBOP-onderzoek nog niet afgerond. Dit kan betekenen dat, mochten de conclusies van dat onderzoek negatief zijn, geen uitvoering kan worden gegeven aan de omgevingsvergunning.

FINANCIËN

Voor zaken als nadeelcompensatie en kostenverhaal is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties.

DUURZAAMHEID

Niet van toepassing.

PARTICIPATIE

De initiatiefnemers hebben meerdere bewonersavonden georganiseerd waarop omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen. Daarnaast is een nieuwsbrief verspreid en zijn mensen op verzoek nauw geïnformeerd over de planning van bijvoorbeeld het uitvoeren van onderzoeken, om overlast te beperken.

COMMUNICATIE

De initiatiefnemer zal per brief worden geïnformeerd over uw besluit.

PLANNING EN UITVOERING

Een brief met het besluit zal aan de aanvrager worden verzonden. Na de bekendmaking van het besluit kunnen belanghebbenden gedurende zes weken bezwaar maken tegen het besluit.