

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 23685-2026

Medewerker	:	Natasja Hulsebos
Team	:	BOR & PM
Datum	:	23 juni 2026
Portefeuillehouder	:	wethouder Marcel Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1. Nota van Uitgangspunten</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2. Voorlopig schetsplan</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 3. Voorlopige planning</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p>Projectteam, ambtelijk en bestuurlijk opdrachtgever, Omgevingstafel.</p> <p>Publicatie in IJsselberichten/Huis aan Huis Reklamix opnemen</p> <p>Publicatie voor op de website en en social media</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Vertrouwelijk</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Principebesluit tot de herontwikkeling van de EFG-flats, locatie Averbbergen</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. Instemmen met de Nota van Uitgangspunten voor de herontwikkeling van de EFG-flats (bijlage 1).
2. In principe medewerking te verlenen aan het plan tot de herontwikkeling van de EFG-flats op locatie Averbbergen onder de volgende voorwaarden:
 - a) Initiatiefnemer werkt een inrichtingsplan en beeldkwaliteitsplan uit, passend bij de beoogde ruimtelijke kwaliteit en het toekomstig beheer van de openbare ruimte, ter goedkeuring door de gemeente.
 - b) Initiatiefnemer doorloopt een participatieproces en levert hiervan een verslag aan.
 - c) Initiatiefnemer onderbouwt dat aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt voldaan.
3. Met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten, waarin in ieder geval afspraken worden opgenomen over kostenverhaal, nadeelcompensatie, de voorwaarden voor overname van de weg Averbbergen en het beheer van de openbare ruimte.
4. De formele procedure voor de herontwikkeling van de EFG-flats pas te starten nadat de anterieure overeenkomst is gesloten.

SAMENVATTING

SallandWonen wil de drie verouderde EFG-flats met 22 woningen op locatie Averbbergen in Olst slopen en daarvoor één nieuwe flat met ongeveer 36 huurappartementen terugbouwen. Daarbij ligt de nadruk op sociale huur. Gemeente en SallandWonen bespreken nog of ook andere huurvormen mogelijk zijn. De nieuwe woningen sluiten aan bij de behoefte aan levensloopbestendige huurappartementen. Het college stemt in met de Nota van Uitgangspunten en verleent onder voorwaarden in principe medewerking aan de herontwikkeling. Die voorwaarden gaan over de verdere planuitwerking, participatie, benodigde onderzoeken en het sluiten van een anterieure overeenkomst.

AANLEIDING

Op 11 juli 2025 diende initiatiefnemer een eerste verzoek in voor medewerking aan de sloop van de drie huidige flats met in totaal 22 woningen op locatie Averbergen in Olst. Daarvoor komt één nieuwe flat met ongeveer 36 huurappartementen terug. In mei 2026 volgde een principeverzoek. Het plan is nog niet definitief, omdat een aantal onderzoeken nog loopt. Het plan is wel voldoende uitgewerkt om een principebesluit te nemen en richting te geven aan de vervolgstappen. Bijlage 2 bevat het concept schetsplan van initiatiefnemer. Bijlage 3 bevat de globale planning van de herontwikkeling.

BEOOGD RESULTAAT

Een principebesluit van het college over de herontwikkeling van de EFG-flats op locatie Averbergen in Olst, met voorwaarden voor de verdere planuitwerking, participatie, onderzoeken en de anterieure overeenkomst.

KADER

- Bestuurlijke focus op wonen
- Omgevingswet
- Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
- Omgevingsvisie Olst-Wijhe 2050
- Woonvisie gemeente Olst-Wijhe
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit gemeente Olst-Wijhe
- Omgevingsplan gemeente Olst-Wijhe
- Prestatieafspraken SallandWonen – gemeente Olst-Wijhe
- Beleidsregels parkeren

ARGUMENTEN

1.1 Met een Nota van Uitgangspunten worden de kaders voor de ontwikkeling vastgelegd.

Met de Nota van Uitgangspunten legt de gemeente vooraf de kaders vast waarbinnen de herontwikkeling verder wordt uitgewerkt. Daarmee ontstaat duidelijkheid voor initiatiefnemer, omgeving en betrokken gemeentelijke teams. Ook heeft het college zo een concreet toetsingskader voor het vervolg.

2.1 De herontwikkeling draagt bij aan de behoefte aan levensloopbestendige en (sociale) huurappartementen in Olst-Wijhe

Met dit plan worden drie flats met 22 verouderde woningen vervangen door één flat met ongeveer 36 nieuwe huurappartementen. Daarmee neemt het aantal huurappartementen op deze locatie toe en levert de ontwikkeling een concrete bijdrage aan de woningbouwopgave in Olst-Wijhe. De ontwikkeling sluit daarnaast aan bij de behoefte aan levensloopbestendige woningen die geschikt zijn voor bewoners met een toenemende zorgvraag. Voor de nadere uitwerking van woningen waar zorg kan worden geleverd, is SallandWonen afhankelijk van beschikbare subsidies en/of financiering. Het plan sluit aan bij de Woonvisie en de prestatieafspraken met SallandWonen.

2.2 De planuitwerking borgt een goede inrichting van de openbare ruimte en het toekomstig beheer

Het inrichtingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden na het principebesluit uitgewerkt. Deze plannen vormen de basis voor:

- Toetsing op ruimtelijke kwaliteit en functionaliteit.
- Afspraken over beheer en eigendom van de openbare ruimte.
- Een zorgvuldige integratie van de woningen in de omgeving.

Als initiatiefnemer de openbare ruimte aan de gemeente wil overdragen, moeten deze plannen voldoende kwaliteit en beheersbaarheid borgen.

2.3 Onderzoeken onderbouwen dat de ontwikkeling past binnen de omgeving en de geldende kaders

Voor wijziging van het omgevingsplan moet worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat de ontwikkeling in beginsel geen negatieve gevolgen heeft voor bestaande functies en waarden in de omgeving. Hiervoor moeten onderzoeken worden uitgevoerd, bijvoorbeeld naar bodem, geluid, ecologie, stikstof, archeologie, parkeren en afwatering.

Ook de ketenpartners van de gemeente, zoals de provincie, het waterschap, de omgevingsdienst en de veiligheidsregio, worden gevraagd om advies en toetsing van de onderzoeken.

De verwachting is dat het plan uitvoerbaar is binnen de geldende kaders. Het blijft mogelijk dat onderzoeksuitkomsten op onderdelen tot aanpassing van het plan leiden.

3.1 De anterieure overeenkomst borgt heldere afspraken over kosten, risico's en verantwoordelijkheden

Met de anterieure overeenkomst legt de gemeente vooraf afspraken vast over kostenverhaal, risicoverdeling en verantwoordelijkheden. Ook worden hierin de voorwaarden opgenomen waaronder de gemeente wil meewerken aan de eventuele overdracht van de weg Averbergen en de openbare ruimte. Zo is vooraf duidelijk wat initiatiefnemer en gemeente van elkaar mogen verwachten en houdt het college grip op de financiële en juridische randvoorwaarden van de herontwikkeling.

4.1 De formele procedure start pas na sluiting van de anterieure overeenkomst

Door de formele procedure pas te starten nadat de anterieure overeenkomst is gesloten, houdt de gemeente regie op het moment van procederen en voorkomt zij dat dit gebeurt zonder voldoende financiële en juridische borging.

DRAAGVLAK

Initiatiefnemer betreft omwonenden via een participatieproces, met een informatiebrief, een inloopavond en afstemming met de gemeente.

Op een later te bepalen moment wordt het ontwerp van het plan ter inzage gelegd. Binnen een termijn van zes weken kan eenieder hierop reageren.

DUURZAAMHEID

Bij de uitwerking van het plan wordt ingezet op:

- Klimaatadaptatie.
- Waterberging.
- Sociale duurzaamheid.

Deze aspecten worden meegenomen in het stedenbouwkundige ontwerp en het inrichtingsplan.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Zonder anterieure overeenkomst bestaat het risico dat de gemeente kosten maakt of een procedure start terwijl kostenverhaal, nadeelcompensatie en afspraken over de weg Averbergen en de openbare ruimte nog niet voldoende zijn vastgelegd. Door deze afspraken vooraf met initiatiefnemer te maken, beperkt de gemeente haar financiële en juridische risico's.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Op basis van de intentiebrief heeft de initiatiefnemer € 20.000,- aan de gemeente betaald om de ambtelijke kosten te dekken tot het moment waarop de anterieure overeenkomst is gesloten. Tot nu toe is € 13.000,- aan kosten gemaakt. Naar verwachting is het resterende bedrag voldoende tot aan het sluiten van de anterieure overeenkomst. Als dat niet zo blijkt te zijn, treedt de gemeente hierover tijdig in overleg met de initiatiefnemer. Als het plan geen doorgang vindt, is afgesproken dat SallandWonen de door de gemeente gemaakte kosten vergoedt. In de anterieure overeenkomst wordt geregeld dat de gemeente haar kosten op de initiatiefnemer verhaalt. Dit betreft de kosten voor planontwikkeling, de procedure en eventuele aanpassingen aan of overdracht van de weg Averbergen en de openbare ruimte. Ook worden afspraken gemaakt over het risico op nadeelcompensatie. Als openbare ruimte aan de gemeente wordt overgedragen, ontstaan daarna structurele beheerkosten. Afspraken over overdracht, kwaliteit en beheer worden daarom vooraf in de overeenkomst vastgelegd.

PARTICIPATIE (beslispunt 2b)

De initiatiefnemer wordt verzocht om voorafgaand aan de formele procedure de omgeving bij de planvorming te betrekken en hiervan verslag uit te brengen aan de gemeente. Na besluitvorming is dit principebesluit openbaar. De initiatiefnemer heeft hiervoor een globale planning opgesteld (bijlage 3), aansluitend op dit principebesluit:

- Versturen informatiebrief aan omwonenden.
- Informeren gemeenteraad via de wekelijkse raadsnieuwsbrief.
- Inloopavond voor omwonenden en geïnteresseerden op een nader te bepalen datum. Ambtenaren van de gemeente zijn hierbij aanwezig.

COMMUNICATIE

Het besluit wordt gecommuniceerd aan:

- Initiatiefnemer (per brief).
- Gemeenteraad (via het weekbericht).
- Kort artikel in de huis-aan-huis Reklamix en op de website, met een verwijzing naar de projectpagina.
- Omwonenden (via inloopavond en communicatiekanalen van SallandWonen en de gemeente).

Daarnaast vindt periodieke afstemming plaats met initiatiefnemer en wordt toegewerkt naar het sluiten van een anterieure overeenkomst.

PLANNING EN UITVOERING

Na besluitvorming:

- Werkt initiatiefnemer de plannen verder uit.
- Worden de benodigde onderzoeken uitgevoerd en getoetst voor zover dat nog niet gedaan is.
- Wordt de participatie opgestart.
- Wordt het stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan verder uitgewerkt.
- Wordt parallel gewerkt aan de anterieure overeenkomst inclusief kostenverhaal.

Daarna kan de formele procedure worden gestart.