

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering, d.d.

9 februari 2026

agendapunt 11

Portefeuillehouder

Wethouder Marcel Blind

Zaaknummer

3882-2026

Datum B&W-besluit

27 januari 2026

Onderwerp

Voorstel tot het afgeven van een positief advies op een aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 20 woningen in Olst

BIJLAGEN:

- ☒ Samenvatting
- ☒ Motivering BOPA Olst 5 december 2025
- ☒ Bijlage 1 - Ladder voor duurzame verstedelijking
- ☒ Bijlage 2 - Quicksan milieubelastende activiteiten
- ☒ Bijlage 3 - Akoestisch onderzoek
- ☒ Bijlage 4 - Verkennend Bodemonderzoek
- ☒ Bijlage 5 - Omgevingsveiligheid
- ☒ Bijlage 6 - Watertoets
- ☒ Bijlage 7 - Archeologisch bureauonderzoek
- ☒ Bijlage 8 - Archeologisch verkennend booronderzoek
- ☒ Bijlage 9 - PvE Archeologie
- ☒ Bijlage 10 - Quicksan natuur
- ☒ Bijlage 11 - Onderzoek stikstofdepositie
- ☒ Bijlage 12 - Boominventarisatie
- ☒ Bijlage 13 - Participatieparagraaf Kleistraat Olst

AANLEIDING

Op 19 december 2025 is een verzoek ingediend voor het realiseren van 20 woningen op een perceel op het adres Kleistraat ongenummerd in Olst. Het verzoek heeft betrekking op de eerste fase van een opeenvolgende aanvraag voor het realiseren van 20 grondgebonden woningen in Olst.

Het verzoek omvat een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. De aanvraag heeft betrekking op een geval waarover de Gemeenteraad heeft aangegeven bindend advies te willen uitbrengen ingevolge artikel 16.15a Omgevingswet.

BEOOGD RESULTAAT

Het plan voorziet in de bouw van 20 grondgebonden woningen met bijbehorende voorzieningen, wegen en parkeerplaatsen op een leegstaand perceel aan de Kleistraat in Olst. Het plan draagt daarmee bij aan de woningvoorraad in Olst.

Aan de kant van de Kleistraat worden drie vrijstaande koopwoningen gerealiseerd en aan de Abersonstraat vier sociale koopwoningen en twee (koop) hoekwoningen. Het andere blok rijwoningen is naar het groen woonhof gericht en bestaat uit vier sociale koopwoningen en twee (koop) hoekwoningen. Aan de andere kant van het groen woonhof worden vijf levensloopbestendige sociale huurwoningen gerealiseerd.



Afbeelding 1: Beoogde nieuwe situatie Kleistraat ongenummerd in Olst

Deze aanvraag heeft betrekking op de eerste helft van een zogeheten 'opeenvolgende buitenplanse omgevingsplanactiviteit'. Dat wil zeggen dat om het plan te kunnen realiseren, nog een tweede aanvraag gedaan moet gaan worden. Deze tweede aanvraag zal betrekking hebben op het vervolgonderzoek in het kader van archeologie en de welstandstoets van de te bouwen woningen. Het gevraagde advies heeft daarom betrekking op de stedenbouwkundige opzet van het plan.

Met dit voorstel vragen wij de Gemeenteraad om een positief advies af te geven op deze aanvraag voor een omgevingsvergunning. Het project voldoet ons inziens aan een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie en vormt een waardevolle toevoeging aan de woningvoorraad in Olst. De gemeenteraad wordt daarom voorgesteld meteen of binnen 4 weken een positief advies af te geven zodat verder kan worden gegaan met de behandeling van de aanvraag.

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 realiseren 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 op 7 februari 2022 de lijst van categorieën van gevallen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit waarvoor een advies van de raad nodig is vastgesteld. Deze aanvraag valt binnen de categorie 'het toevoegen van meer dan 12 woningen binnen de bebouwde kom'. Hierdoor is bindend advies van de gemeenteraad nodig voordat de aanvraag verder kan worden behandeld.

*Omgevingsvisie Olst-Wijhe
Focus op wonen*

ARGUMENTEN

1.1 *De aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit valt binnen een categorie waarin bindend advies van de gemeenteraad nodig is.*

De aanvraag omgevingsvergunning heeft betrekking op het realiseren van 20 woningen binnen de bebouwde kom van Olst. Hierdoor is het nodig dat de Gemeenteraad adviseert op de aanvraag. Aan dit bindende advies moeten wij ons houden als dat advies in overeenstemming is met de beoordelingsregels voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit uit het Besluit kwaliteit leefomgeving. Wij zien voldoende redenen om mee te werken aan deze aanvraag. Vandaar dat de Gemeenteraad wordt voorgesteld een positief bindend advies af te geven.

1.2 *De aanvraag is in lijn met een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie*

De initiatiefnemers hebben voor deze aanvraag een motivering aangeleverd die voldoende aantoont dat er sprake is van een zogeheten evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. Dat is nodig om te voldoen aan de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit Leefomgeving.

1.3 *Het plan draagt bij aan de woningvoorraad in Olst*

Het plan heeft betrekking op het realiseren van 20 woningen in verschillende prijsklassen en maakt onderscheid tussen koop- en huurwoningen. Het plan zorgt daarmee voor een belangrijke toevoeging aan de woningvoorraad in Olst.

DRAAGVLAK EN PARTICIPATIE

Om bewoners te informeren en te betrekken bij de voorliggende plannen zijn meerdere inloopavonden georganiseerd. Tijdens de eerste inloopavond zijn vragen, opmerkingen en andere ideeën opgehaald over het plan. Tijdens de tweede inloopavond is de verdere uitwerking van het plan en de wijze waarop input door de bewoners is verwerkt getoond. Vervolgens is de verdere afspraak gemaakt om de omwonenden bij de verdere voortgang op de hoogte te houden.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Voor zaken als nadeelcompensatie en kostenverhaal is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties. Hier vallen ook de plankosten onder.

AANPAK/UITVOERING

In het geval van een negatief advies van de gemeenteraad zal de weigering een omgevingsvergunning af te geven per brief worden verstuurd aan de initiatiefnemer. Bij een positief advies zal er aanvankelijk geen formele communicatie plaatsvinden.

Nadat de gemeenteraad een bindend advies heeft afgegeven, zullen wij de behandeling van de aanvraag voortzetten of, in het geval van een negatief advies, de aanvraag weigeren.

VOORSTEL

1. Een positief advies af te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 20 woningen aan de Kleistraat ongenummerd in Olst;

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris de burgemeester



Sjoerd van den Berg



Sietske Poepjes

<i>Informatie in te winnen bij:</i> Matthijs Bloem <i>Telefoonnummer:</i> 14 0570
--

Onderwerp Besluit tot het afgeven van een positief advies op een aanvraag voor het realiseren van 20 woningen in Olst

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 januari 2026,

gelet op 16.15a Omgevingswet.

besluit:

1. Een positief advies af te geven over de aanvraag omgevingsvergunning voor het realiseren van 20 woningen aan de Kleistraat ongenummerd in Olst.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 9 februari 2026.

De raad voornoemd,
de griffier



Anne-Marie Holleman

de voorzitter



Sietske Poepjes