



Ambitie en opgave Olstergaard

Proeftuin innovatieve en duurzame woningbouw

februari 2019



SAMENVATTING

Samen met toekomstige bewoners ontwikkelen we Olstergaard. Een gebied met zo'n 40 tot 80 kavels waar de kopers veel vrijheid hebben bij het ontwerpen van hun duurzame woning. Bovendien maken ze samen met ons, toekomstige burens en andere betrokkenen het ontwerp voor de openbare ruimte. Ook kunnen de bewoners een rol spelen bij het toekomstig beheer ervan.

We schreven dit ambitiedocument om uit te leggen wat we voor ogen hebben met het gebied en op welke manier we het willen ontwikkelen. We kregen veel input van inwoners van Olst, mensen die geïnteresseerd zijn om het gebied te wonen en van experts. We merken veel enthousiasme over het plan voor deze unieke wijk en veel mensen willen graag meedenken. In een latere fase werken we de ideeën (samen met onder andere de toekomstige bewoners) uit in een ontwerp.

Wat vooraf ging

In 2016 besloten we om te verkennen of we in Olst een proeftuin voor innovatieve en duurzame woningbouw konden maken. Een plek waar belangstellenden van binnen en buiten de gemeente een duurzame woning kunnen bouwen op een aantrekkelijke locatie op het Sallandse platteland: met aan de zuidkant een landgoederenzone en in het westen de IJsselzone. Landelijk wonen, dichtbij voorzieningen.

We voerden verschillende onderzoeken uit om te kijken of ons idee haalbaar was. We onderzochten de bodemgesteldheid, de ecologie, de cultuurhistorie en het verkeer. En we verkenden of we Olstergaard met respect voor de omgeving ('natuurinclusief') kunnen ontwikkelen.

Halverwege 2018 constateerden we dat we verder konden met het ontwerp van de Wijk voor morgen.

Duurzaam

We gebruiken de resultaten van de onderzoeken om een optimaal ontwerp te maken. Voorop staat dat Olstergaard in alle opzichten duurzaam wordt. In dit ambitiedocument staat wat dat betekent voor deze wijk:

- We ontwikkelen Olstergaard met respect voor de natuur, het landschap en de cultuurhistorie. De oude paden met mooie bomen krijgen weer een functie en het groen verbindt het dorp met het buitengebied.

- De bewoners krijgen vogels, steenuilen, bosmuizen en egels als burens: we zorgen dat die dieren zich thuis blijven voelen door onder andere aantrekkelijk groen en nestkasten.
- De klimaatverandering zorgt voor langere periodes van droogte en felle regenbuien. We richten Olstergaard zo in dat de bewoners weinig last hebben van verdroging, wateroverlast en hittestress.
- De woningen worden energiezuinig en wat er aan energie nodig is, komt uit duurzame bronnen zoals wind, zon, aard- en restwarmte en biomassa. De woningen krijgen geen gasaansluiting.
- We streven naar een circulaire wijk en vragen bewoners om zo veel mogelijk gerecyclede materialen te gebruiken die bij verbouwing of sloop ook weer kunnen worden gedemonteerd. We gebruiken ook zo veel mogelijk gerecyclede materialen in de openbare ruimte.
- De wijk wordt flexibel: de indeling van de kavels is zo dat de woningen kunnen worden aangepast als woonwensen veranderen. En we vragen bewoners om hun huis levensloopbestendig te maken, zodat de huizen zowel geschikt zijn voor gezinnen met kinderen als voor ouderen die zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen.

Ontwikkelen met toekomstige bewoners

We ontwikkelen Olstergaard samen met de toekomstige bewoners, de omwonenden en partijen zoals het energiebedrijf, het waterschap en natuur- en milieuorganisaties. Zij zijn samen onze adviseurs. We zijn ervan overtuigd dat het delen van kennis het beste plan oplevert. Bovendien is het voor toekomstige bewoners fijn om mee te ontwikkelen aan hun eigen wijk, omdat zij zo direct invloed hebben op hun woonomgeving. We ontwikkelen samen, maar uiteindelijk moet iemand de knopen doorhakken: als gemeente zijn we eindverantwoordelijk en nemen we de besluiten.

Verdere ontwikkeling

Mensen die graag in deze wijk willen wonen, mogen de komende tijd met ons meedenken over het ontwerp voor de Olstergaard. Ook direct omwonenden kunnen meedenken. We verwachten dat we de kavels in 2021 kunnen uitgeven. Hoe we deze samenwerking precies vormgeven, werken we de komende tijd uit

INHOUD

1. Inleiding	
1.1 Inleiding	1
1.2 Doelstelling	1
1.3 Samenwerking provincie Overijssel	1
1.4 Plangebiedl.....	2
2. Kenmerken gebied	
2.1 Ecologie.....	3
2.2 Cultuurhistorie	3
2.3 Omgeving	3
2.4 Reeds uitgevoerd onderzoek	4
3. Samen	
4. Ambitie	
4.1 Inleiding	8
4.2 Beleidskaders wonen	8
4.3 Duurzame kwaliteit	8
4.4 Uitgangspunten natuurinclusief en circulair	9
4.5 Overige uitgangspunten voor het gebied:	9
4.6 Woningbouwprogramma	10
5. Ontwerpopgave	
5.1 Inleiding	11
5.2 Deelopgave 1: Groen casco.....	12
5.3 Deelopgave 2: Woonvelden	14
5.4 Ontwerpkader.....	16
6. Vervolgproces	
6.1 Ontwikkelstrategie	18
6.2 Financieel kader	18
6.3 Participatie.....	18
6.4 Planning	20



1. INLEIDING

1.1 Inleiding

Op 5 juli 2016 besloot het college van burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe de mogelijkheid te verkennen voor de ontwikkeling van het gebied 'Proeftuin Olst' ten behoeve van woningbouw. De afgelopen twee jaar zijn de mogelijkheden nader verkend.

Tijdens de verkenningsfase heeft het college op 17 juli 2018 de uitgangspunten en ambities voor de gebiedsontwikkeling verder gedefinieerd: *Ontwikkel het gebied op basis van een natuurinclusief ontwerp en creëer ruimte voor particulieren om op een innovatieve manier circulair en energieneutraal te ontwikkelen en bouwen.*

De bevindingen uit de verkenningsfase zijn nu vertaald naar concrete ambities, uitgangspunten en randvoorwaarden en vastgelegd in dit ambitiedocument. De werktitel voor dit project is gewijzigd in 'Olstergaard'.

Het ambitiedocument maakt voor alle betrokken partijen en inwoners duidelijk met welke bedoeling de gemeente Olst-Wijhe dit nieuwe woongebied verder wil ontwikkelen. Het ambitiedocument geeft richting aan de gebiedsontwikkeling Olstergaard en markeert het einde van de verkenningsfase.

Naast het ambitiedocument is ook een projectplan opgesteld waarin beschreven is hoe de ambities en uitgangspunten vertaald worden naar een concreet ontwikkelingsplan. Tevens is de haalbaarheid verkend en blijkt de ontwikkeling financieel haalbaar.

Aan de gemeenteraad vragen we om op 11 maart 2019 het ambitiedocument en het projectplan vast te stellen. Daarmee wordt de verkenningsfase van het project afgerond en start de definitiefase.

1.2 Doelstelling

De gemeente Olst-Wijhe wil met de ontwikkeling van het project Olstergaard voorzien in de lokale en regionale behoefte van inwoners om een duurzame woning te bouwen op een aantrekkelijke locatie, omringd door natuur en voorzieningen. Vanwege de ligging op de grens van de nieuwbouwwijk Zonnekamp Oost en het buitengebied worden de openbare ruimte en de woningen op basis van een natuurinclusief ontwerp en circulair ontwikkeld. Zo draagt de ontwikkeling van de wijk bij aan de lokale biodiversiteit, natuurwaarden, klimaatadaptatie en gezondheid van de huidige en toekomstige bewoners.

1.3 Samenwerking provincie Overijssel

Het project Olstergaard wordt ontwikkeld in samenwerking met de provincie Overijssel. De provincie heeft tijdens de verkenningsfase een inhoudelijke bijdrage geleverd door kennis te delen, deel te nemen aan inhoudelijke workshops en door een externe deskundige beschikbaar te stellen.

De provincie Overijssel steunt de ontwikkeling van het project Olstergaard omdat de gemeente Olst-Wijhe hiermee ruimte biedt voor innovatieve gebiedsontwikkeling die past binnen de duurzaamheidsambities van de provincie: innovatief en duurzaam ontwikkelen samen met bewoners en toekomstige geïnteresseerden.

De provincie ziet de gebiedsontwikkeling Olstergaard als een kwalitatief sterke en onderscheidende ontwikkeling. Hiermee is het een mooie aanvulling op de woningmarkt in Olst. Daarnaast zorgt de gebiedsontwikkeling voor een natuurlijk afronding van het dorp Olst. Zodra er meer zicht is voor welke doelgroepen gebouwd gaat worden, treden gemeente en Provincie in overleg om te bekijken hoe deze locatie zich verhoudt tot het reguliere woningbouwprogramma van Olst-Wijhe. Het ligt in de planning van de provincie en gemeente om voor de zomer van 2019 de nieuwe regionale woningbouw programmering (RWP) vast te stellen met hierin opgenomen de ruimte voor 40 tot 80 woningen in Olstergaard.

1.4 Plangebied

Olstergaard is een gebied met een omvang van circa 3,5 hectare dat begrensd wordt door de Jan Schamhartstraat, Rietgors en de nieuwe ontsluitingsweg van Olst Zuid (Zonnekamp Oost), de Vink.

Via de Vink en de Kneu heeft men gemakkelijk toegang tot de N337. Ten oosten van het gebied ligt de spoorlijn Zwolle-Deventer. Het gebied ligt tussen twee duurzame woonvormen in. Aan de oostzijde staan de Aardehuizen, westelijker bevindt zich het Vriendenerf.

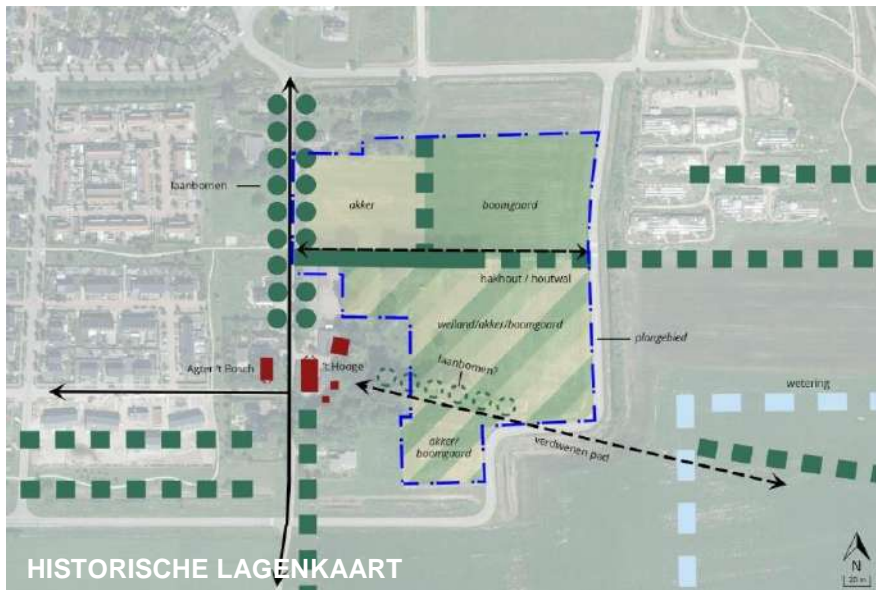
De gemeente verpacht het gebied in 2019 voor het laatste jaar voor reguliere landbouw. Een klein gedeelte van het terrein wordt in 2019 nog beheerd door de voormalige eigenaar.



2. Kenmerken gebied

2.1 Ecologie

Het ecosysteem in het gebied wordt gedomineerd door de steenuil en de steenmarter. De steenmarter gebruikt de groenstructuur om te foerageren en zich te verplaatsen. Daarnaast zijn er veel vogels, zoals merel, kraai, huismus, ekster, houtduif, koolmees, buizerd (waargenomen in de lucht), putter, pimpelmees en roodborst. Mogelijk dat de weilanden door weidevogels gebruikt worden om te broeden. Ook leven er soorten als bosmuis, bruine rat, konijn, haas en egel. Er zijn meldingen van de volgende flora in het gebied: kleine bevernel, hondspeterselie, knoopkruid en jacobskruid.



2.2 Cultuurhistorie

Het plangebied ligt in de oostelijke randzone van het IJsseldal, dichtbij de randzone van het dekzandlandschap van centraal Salland. Aan het einde van het weichselien (115.000 – 10.000 jaar geleden), ontstonden paraboolvormige rivierduinen in het IJsseldal. Binnen het plangebied zijn mogelijk rivierduinen en getijdenruggen aanwezig. In het gebied bevindt zich daarnaast een oeverwal die is gevormd tijdens het holoceen (geologisch tijdvak van 11.700 jaar geleden tot nu).

Komen we wat dichterbij het huidige tijdperk, dan wordt het volgende opgemerkt:

Het plangebied ligt in een gebied dat al eeuwenlang voor agrarische doeleinden is gebruikt. Het gebied is de afgelopen twee eeuwen gebruikt als akkerland en in ieder geval tussen 1864 en 1970 als (hoogstam) boomgaard. Op het terrein liepen in het verre verleden twee paden, waarvan het zuidelijke pad het oudst was. Deze paden zijn tegenwoordig nagenoeg onzichtbaar, maar wel interessant als aanknopingspunt voor het ontwerpen van de toekomstige ontsluiting.

In het gebied zijn duidelijke lijnen met hoge opgaande bomen te vinden. De noordelijke bomenrij vormde de scheiding tussen de percelen van twee verschillende grondeigenaren. Het deel ten zuiden van de bomenrij hoorde bij boerderij 't Hooge. Waarschijnlijk is deze plek niet bewoond geweest voor de aanleg van de dijk in de 12e of 13e eeuw. De huidige boerderij is van latere datum (volgens het kadaster uit 1920), maar sluit goed aan bij de typologie van T-boerderijen die veel in de streek staan.

2.3 Omgeving

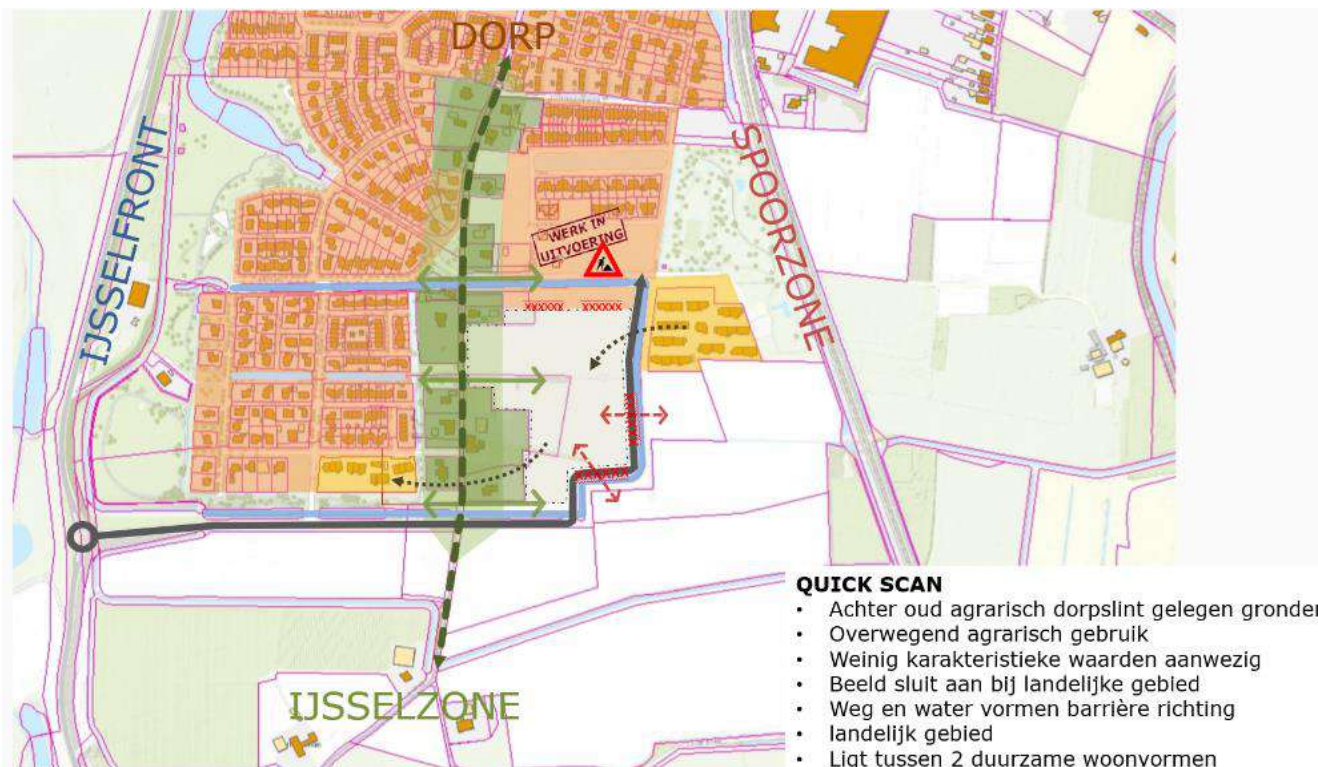
Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de landgoederenzone Deventer-Olst. Het landschap is in deze zone vrij gesloten door de aanwezigheid van landgoederen. De landgoederen vormen een belangrijke historische structuur.

Ten westen van het plangebied bevindt zich de IJsselzone. Naast haar belangrijke functie voor de beroepsvaart heeft de rivier ook een grote landschappelijke, cultuurhistorische, recreatieve, economische (toerisme) en natuurlijke waarde. De IJsselzone is als gevolg van de landschappelijke opbouw ook een belangrijke ecologische- of natuurlijke waarde.

Ten oosten van het plangebied bevindt zich de Sallandse plattelandszone. Deze zone kenmerkt zich door de kleinschaligheid, openheid en diversiteit. Het grootste deel van het landelijke gebied is in gebruik voor de landbouw, waarbij de melkveehouderij het grootste aandeel levert. Daarnaast komt er akkerbouw en veeteelt voor. De van oudsher aanwezige fruitteeltbedrijven zijn grotendeels verdwenen. Direct aan de zuidzijde van het gebied, aan de andere zijde van de Kneu bevindt zich nog wel een fruitteeltbedrijf.

2.4 Reeds uitgevoerd onderzoek

Dit ambitiedocument sluit de verkenningsfase van de gebiedsontwikkeling Olstergaard af. In deze fase is bodemonderzoek, ecologisch, cultuurhistorisch en verkeerskundig onderzoek naar het gebied gedaan. Tevens leverde de Stec Groep een rapportage op over mogelijkheden voor woningbouw in dit gebied. Onze projectstagiair onderzocht wat de term 'natuurinclusief' inhoudt en op welke manier natuurinclusief ontwikkeld kan worden in dit gebied. De onderzoeken staan in de bijlagen van dit document.



3. Samen

Wij willen deze innovatieve gebiedsontwikkeling niet alleen 'achter de tekentafel' bedenken, maar juist samen met mogelijk toekomstige bewoners van het gebied en de omwonenden. Door samen met hen het plan te ontwikkelen, ontstaat een sterk en maatschappelijk gedragen plan.

Wij hebben onze ambities en ideeën voor het gebied voor reactie voorgelegd aan geïnteresseerden, omwonenden en inwoners van Olst, waarbij opviel dat natuurinclusief en circulair termen zijn die goed aansluiten bij de wensen van geïnteresseerden én omwonenden.

Wij hebben in het vierde kwartaal van 2018, op de volgende momenten informatie opgehaald en gesproken met betrokken inwoners:

- November 2018, enquête mogelijk geïnteresseerden.
- 6 december 2018, droomavond met geïnteresseerden in wonen in het gebied.
- 11 december 2018, expertmeeting.
- 13 december 2018 met inwoners en omwonenden.

De verslagen van deze bijeenkomsten en de enquête zijn in de bijlage opgenomen. We gaan hierna kort in op de belangrijkste aandachtspunten vanuit de verschillende bijeenkomsten voor het ambitiedocument. Op 5 februari 2019 organiseerden we een 'teruggeefavond' waarop we toetsen of wat we ophaalden klopt.

Enquête november 2018

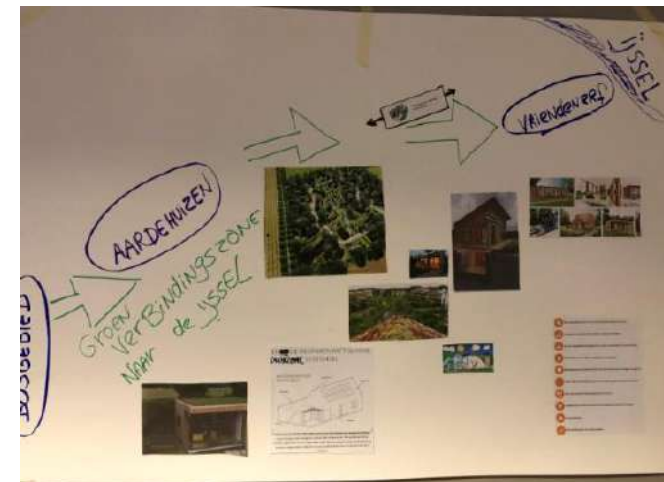
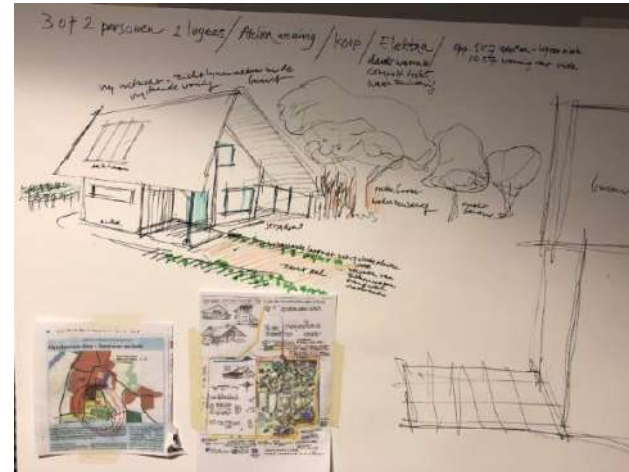
De belangrijkste uitkomsten uit de enquête:

- Geen standaard woonwijk, ruimte voor eigen ideeën en initiatieven.
- Diverse (doel)groep, maar op zoek naar gelijkgestemden.
- Duidelijke idealen, grote gemene deler.
- Natuur inclusief – duurzaam – ecologisch – zelfvoorzienend.

Droomavond 6 december 2018

Tijdens de droomavond hebben circa 35 geïnteresseerden hun ideeën en ambities uitgewerkt en aan elkaar gepresenteerd. Kernwoorden van de enquête én de droomavond staan in de woordwolk op de volgende pagina

in de vorm van een boom. Om een beeld te krijgen van de droomavond zijn hieronder en op de volgende pagina een aantal foto's opgenomen.



Expertmeeting 11 december 2018

Bij de expertmeeting gingen we in op “Wat móet in een proeftuin en wat mag?” Dit deden we samen met experts op het gebied van onder andere ecologie, cultuurhistorie, beeldkwaliteit, permacultuur en met de interne projectgroeleden.

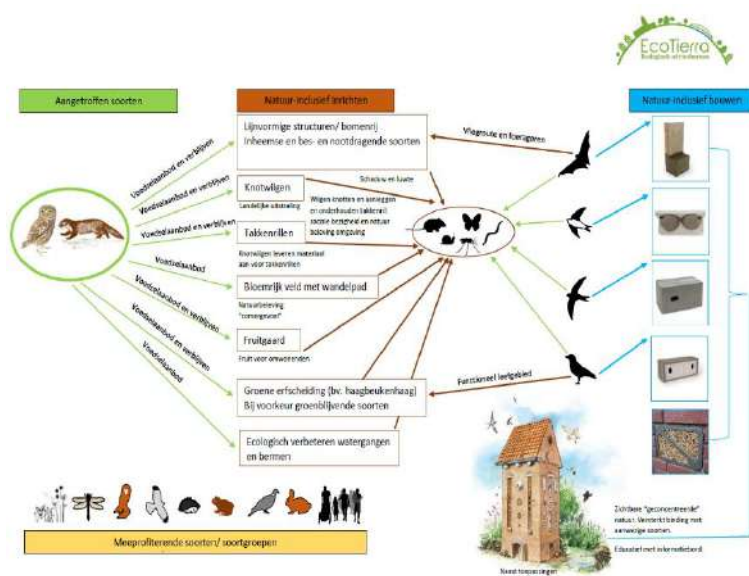


Omwonenden en bewoners Olst, 13 december 2018

Op 13 december hielden we een inloopavond voor bewoners en omwonenden. Aansluitend op de inloopavond zaten we om tafel met de direct omwonenden. De sfeer op deze avond was positief. De opmerkingen van deze avond zijn verwerkt in dit ambitiedocument.

Uitkomsten ‘samen’ op hoofdlijnen

- Vervolg samen met bewoners en geïnteresseerden.
- Groen casco leidend voor aantal en type woningen.
- Klimaatadaptief (wateroverlast en droogte).
- Beheer openbare ruimte: Wij de basis, inwoners de plus.
- Verkaveling vrij, ruimte voor eigen invulling.
- Buiten gebeurt het: ontmoeten
- Inventief omgaan met mobiliteit en parkeren.
- Circulair materiaalgebruik en bouwen.
- Meer groene (openbare) ruimte dan een gemiddelde woonwijk.



Ecosysteem en natuurinclusieve maatregelen

4. AMBITIE

4.1 Inleiding

Vanaf de start in 2016 heeft het college van B&W duidelijk gemaakt deze locatie te willen ontwikkelen voor de bouw van nieuwe woningen. Het gaat hier echter niet om een standaard woningbouwplan. De bedoeling van het college is op deze locatie ruimte te geven aan toekomstige bewoners om innovatieve en duurzame woningen te realiseren in een groene omgeving. De natuur staat hierbij centraal.

Het college zet in op een open planproces waarbij de gebiedsontwikkeling samen met toekomstige bewoners en omwonenden tot stand komt. De gemeente houdt hierin de regie en geeft de toekomstige bewoners ruimte voor hun duurzame ambities en innovaties.

4.2 Beleidskaders wonen

De locatie wordt benut om een bijzonder, duurzaam woonmilieu toe te voegen. Deze ontwikkeling moet kwaliteit toevoegen en van meerwaarde zijn voor de gehele kern Olst en zelfs voor de hele gemeente Olst-Wijhe.

De gebiedsontwikkeling Olstergaard is een heldere uitwerking van de vernieuwende kaders uit onze structuurvisie en woonvisie. Hier benoemen we de meest belangrijke punten uit de structuurvisie en woonvisie:

- Ruimte voor initiatief en innovatie.
- Veranderende woonbehoeftes en duurzame woningen.
- Actief ondersteunen van collectieve duurzame initiatieven en gericht inzetten op bewustwording.
- Inzetten op een verrijkend woonproduct dat nog niet bestaat of een zeer specifieke doelgroep.
- Het belang van een 'groene inrichting' van de directe woonomgeving, voor zowel mens als flora en fauna, wordt steeds meer onderkend.

- De beleving van natuur in de eigen woonomgeving draagt bij aan het welbevinden van de inwoners en vergroot het 'groene' bewustzijn.

4.3 Duurzame kwaliteit

Bij deze gebiedsontwikkeling wordt actief ingezet op de realisatie van een duurzame leefomgeving en bouw van duurzame woningen. Maar: "Hoe wordt duurzaamheid gedefinieerd?" De term duurzaamheid valt voor dit project uiteen in vijf thema's.

Klimaat

Het klimaat verandert. Een leefbare en veilige buurt vraagt om een ruimtelijke inrichting die rekening houdt met klimaatadaptatie om wateroverlast, hittestress en droogte te voorkomen door ruimte te maken voor waterberging, infiltratie en robuuste groenvoorzieningen.

Leefbaarheid

Een leefbare openbare ruimte is duurzaam ingericht, veilig, gezond en goed onderhouden.

Circulair

Circulair bouwen staat voor een type bouwen waarbij grondstoffen kunnen worden teruggewonnen en hergebruikt, zodat er niets verloren gaat. Dat kan door in te zetten op hergebruikt of door in te zetten op biologische "hergroeiende" materialen zoals hout. Door circulair te bouwen beogen we de CO2 uitstoot, zowel in de bouw- als gebruiksfase naar een minimum terug te brengen.

Gezondheid

De mens als gebruiker staat centraal. De kwaliteit van lucht, bodem, water en groen is goed en gezond. Het gebied daagt uit tot ontwikkeling en elkaar ontmoeten. Er is ruimte voor door de volle breedte van de bevolking; van jong tot oud, van valide tot mindervalide.

Energie

De woningen worden tenminste energieneutraal ontwikkeld waarbij energie wordt bespaard en energie wordt opgewekt. Bij de inrichting van de openbare ruimte doen zich kansen voor het terugdringen van het gebruik van fossiele energie, bijvoorbeeld bij de openbare verlichting en installaties.

4.4 Uitgangspunten natuurinclusief en circulair

Uit de vijf genoemde thema's voor duurzaamheid filteren we de opgave voor Olstergaard passend bij Olst de kwaliteiten van het gebied en de omgeving:

Het opstellen van een natuurinclusief ontwerp dat ruimte biedt aan circulair en energieneutraal ontwikkelen/bouwen.

Natuurinclusief ontwerp

Bij natuurinclusief ontwerpen wordt een gebouw of de openbare ruimte niet alleen ontworpen voor de mens, maar ook voor de natuur. Er wordt al in de beginfase gekeken naar waar de mogelijkheden liggen om met kleine aanpassingen in het ontwerp de natuur extra kansen te geven. Door aan te sluiten op de groenstructuren in de omgeving en deze door te zetten en te versterken ontstaan er langere lijnen voor onder andere migratie en foerageren.

Mensen zijn gelukkiger en gezonder in de natuur. De natuur kan profijt hebben van de aanwezigheid van de mens door onder andere nestgelegenheid in woningen en extra voedsel. Er ontstaat zo een symbiose tussen mens en natuur waarin ruimtelijke ontwikkeling geen onderbreking is maar onderdeel van een samenhangend landschappelijk geheel.

Circulair ontwikkelen/bouwen

Circulair bouwen staat voor een type bouwen waarbij grondstoffen kunnen worden teruggewonnen en hergebruikt, zodat er niets verloren gaat. Dat kan door in te zetten op technologische kringlopen, bijvoorbeeld door producten zo te ontwerpen dat ze makkelijk gerepareerd of hergebruikt

kunnen worden en dat materialen gescheiden kunnen worden aan het eind van de levenscyclus. Materiaalpaspoorten kunnen hier een rol spelen om te borgen dat de materialen weer goed terecht komen.

Je kan ook circulair bouwen door in te zetten op biologische kringlopen. Materialen zoals hout, kalk-hennep of vlas zijn voorbeelden "hergroeibare" bouwmaterialen die aan het eind van hun levensloop gecomposteerd kan worden om opnieuw als voedsel voor nieuw materiaal te dienen.

Bijkomende voordelen zijn dat doordat in dit type biologische materialen CO2 opgeslagen ligt (een boom zet CO2 om in zuurstof en hout) en dat de toepassing van biologische materialen zonder veel extra installaties kan leiden tot gezonde gebouwen met een prettig binnenklimaat.

Circulaire ontwerpmethodes kunnen zowel worden toegepast bij de bouw van woningen, maar ook een rol spelen bij de aanleg van de openbare ruimte. Daarmee wordt de verspilling van grondstoffen voorkomen en kan de CO2 uitstoot, zowel in de bouw- als gebruiksfase naar een minimum worden teruggebracht.

4.5 Overige uitgangspunten voor het gebied:

Naast natuurinclusief en circulair volgen de volgende uitgangspunten uit de verkenningsfase:

Ontwikkeling door particuliere initiatieven

In de gemeente Olst-Wijhe is een lange traditie van zelfbouw door particulieren en groepen. Zelfbouw sluit aan bij het concept van deze gebiedsontwikkeling.

Bouvvelden / kavels uitgeven

Door zelf kavels en/of bouwvelden uit te geven kan de gemeente goed de regie houden op de basisinvulling van de openbare ruimte.

Robuust groen inrichtingsplan

Om natuurinclusief te ontwerpen gaan we uit van de ecologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Dat wordt de basis van het ontwerp, waarna woonvelden als vanzelf ontstaan.

Duurzaam beheer van de openbare ruimte

Dit wordt een gebiedsontwikkeling waarbij de openbare ruimte niet past binnen het programma van eisen dat hiervoor is opgesteld. Het natuurinclusieve ontwerp vraagt om een andere vorm van beheer dan we gewend zijn. Mogelijk kan worden samengewerkt met toekomstige bewoners in de vorm 'Wij de basis, u de plus.'

Creëer een wijk voor de toekomst.

Door natuurinclusief, circulair, klimaatadaptief en innovatief te ontwikkelen ontstaat een voorbeeld voor toekomstige gebiedsontwikkelingen.

Aantrekkelijke openbare ruimte.

De openbare ruimte richten we natuurinclusief in. Hiermee stimuleren we het 'buiten ontmoeten.' Toekomstige bewoners en de huidige bewoners van Olst kunnen genieten van de aantrekkelijke openbare ruimte. Hoe kunnen de bestaande wijken en de nieuwe gebiedsontwikkeling elkaar versterken en aanvullen?

Variatie in woningtypen en architectuur.

Olstergaard is een innovatieve ontwikkeling voor vernieuwende concepten met bovenregionale trekkracht. De gebiedsontwikkeling trekt een gevarieerd publiek met ideeën voor kwalitatieve, duurzame en gevarieerde woningen.

(Boven)regionale aantrekkingskracht.

De gebiedsontwikkeling Olstergaard heeft een bovenregionale aantrekkingskracht. Dit omdat in het gebied ruimte ontstaat voor duurzame (collectieve) ontwikkelingen die elders niet mogelijk zijn.

Regie op ruimtelijke (beeld)kwaliteit

Door regie op de openbare ruimte te houden, houdt de gemeente regie op de beeldkwaliteit. Daarna wordt goed nagedacht over de beeldkwaliteit van de woningen.

De gebiedsontwikkeling mag financieel geen negatieve uitkomst hebben

Door in elke fase van het gebiedsontwikkelingsproces te rekenen en te tekenen en waar nodig onderbouwd bij te stellen wordt geborgd dat het

project voor de gemeente in ieder geval budgettair neutraal kan worden gerealiseerd.

4.6 Woningbouwprogramma

Zoals gezegd moet de ontwikkeling van Olstergaard ruimte gaan bieden aan een aantrekkelijk, innovatief en duurzaam woningbouwprogramma. Op basis van de stedenbouwkundige verkenning en beoordeling van de financiële haalbaarheid, verwachten wij dat in totaal circa 40 tot 80 woningen gerealiseerd kunnen worden. Hierbij hanteren wij de volgende uitgangspunten die de ontwikkeling van woningen op deze locatie legitimeren:

- Woningtypologie en ruimtelijke inpassing woningen moeten dermate uniek zijn dat ze niet zonder meer op andere (binnenstedelijke) locaties gebouwd kunnen worden.
- Kavels en velden uitgeven voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap initiatieven
- De woningen hebben maximaal twee bouwlagen en een kap.
- Doelgroep: voor alle inwoners en belangstellenden die op deze locatie willen wonen en een bijdrage willen leveren aan de ambitie voor deze gebiedsontwikkeling.
- Prijsklassen: alle prijsklassen zijn hier denkbaar, zowel in koop, sociale huur als vrije sector huur. Met het oog op de financiële haalbaarheid wordt het aantal sociale huurwoningen gemaximeerd op 20%.
- Vrije sector huur is wenselijk, maar alleen haalbaar als investeerders – beleggers hierin geïnteresseerd zijn.
- De ontwikkeling richt zich in eerste instantie op PO en CPO initiatieven. Tijdens de definitiefase zal duidelijk worden of ruimte bestaat voor projectontwikkelaars.
- Aantal woningen wordt sterk bepaald door de hoeveelheid uitgeefbare grond die resteert na het ontwerpen van een robuust landschappelijk en groen kader.

5. ONTWERPOPGAVE

5.1 Inleiding

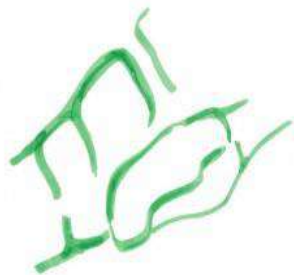
Volgend uit de hoofdpogave 'natuurinclusief en circulair ontwikkelen' én de input van geïnteresseerden en omwonenden, formuleren we twee deelopgaven:

- Een innovatief natuurinclusief inrichtingsplan als robuust groen casco.
- Woonvelden die ruimte bieden voor innovatieve en duurzame (circulaire) particuliere initiatieven.

Deze deelopgaven worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

Daarnaast moet het plan ook een voorbeeld worden hoe in de toekomst om te gaan met de inrichting en het beheer van de openbare ruimte in de gehele gemeente, en daarom verwachten we in het plan:

- Handvatten voor het verduurzamen van het gemeentelijk ontwerp en beheer van de openbare ruimte (innovatief leerproces).



Groen aaneengesloten CASCO + Water als verbinding + WOONBUURTEN = Natuurinclusief

5.2 Deelopgave 1: Groen casco

Gebruik maken van gebiedskenmerken

Een belangrijk duurzaamheidsthema is het zoveel mogelijk gebruik maken van bestaande gebiedskenmerken. Niet alleen vanuit cultuurhistorie en natuurbehoud is dat een goed principe. Het voorkomt ook dat er (forse) ingrepen zoals veel grondverzet nodig zijn om een gebied geschikt te maken voor een nieuwe functie. Door gebruik te maken en aan te haken op bestaande infrastructuur voorkomen we dat er onnodige infrastructuur en verharding moet worden aangelegd. Op basis van een ruimtelijke en ecologische analyse worden de gebiedseigen kwaliteiten aangegeven.

Ecologie

Bij de nieuwbouw wordt standaard (kunstmatige) nestgelegenheid voor Huismus en Gierzwaluw toegepast, als de plek daarvoor geschikt is. Naast genoemde vogels wordt de openbare ruimte natuurinclusief ingericht waarbij ook aandacht is voor andere lokale diersoorten. Om de natuur aan de rand van het dorp te versterken, passen we zoveel mogelijk streekeigen soorten struiken en bomen in de groenvoorziening toe. Uitgangspunt is dat er een kwaliteitsimpuls aan de ecologische structuur gegeven wordt, knelpunten en barrières worden opgeheven en de biodiversiteit wordt bevorderd.

Groen- en waterstructuur

Passend bij het gewenste landelijk woon- en leefklimaat krijgt de openbare ruimte een robuust groen karakter. Uitgangspunt daarbij is om de bestaande groenstructuren zo veel mogelijk in te passen danwel te versterken. Hiermee wordt een actieve en gezonde leefstijl van toekomstige bewoners bevorderd en mogelijkheden gecreëerd om elkaar te ontmoeten. Hierdoor draagt het plan bij aan sociale duurzaamheid.

Waterhuishouding

Ten aanzien van de waterhuishouding is het uitgangspunt dat het hemelwater (zowel op private percelen als de openbare ruimte) binnen het plangebied zelf wordt opgevangen en infiltreert in de bodem. Daarnaast verwachten we van de woningbouwers een inspanning om het gebruik van hemelwater voor bijvoorbeeld toiletspoeling toe te passen.



Gebiedsontwikkeling:

1. Stedenbouwkundig plan ->
2. Bestemmingsplan ->
3. Beeldkwaliteitsplan ->
4. Inrichtingsplan openbare ruimte

**Natuur Inclusief Ontwerp:
Integraal inrichtingsplan als basis**



ONTWERPOPGAVE 1: GROEN CASCO

5.3 Deelopgave 2: Woonvelden

Flexibiliteit

Flexibiliteit en adaptief vermogen zijn essentieel om de nieuwe woonomgeving toekomstbestendig te maken. De stedenbouwkundige hoofdstructuur en de verkaveling moeten in staat zijn om gedurende het gefaseerde ontwikkelingsproces plek te kunnen bieden aan een veranderend programma. Maar ook in de beheerfase (bijvoorbeeld na 20 of 30 jaar) moet het mogelijk zijn om aanpassingen in het woningprogramma op te vangen.

Op woningniveau is flexibiliteit wenselijk: Zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen en aanpasbaar zijn.

Duurzame samenleving

Om de betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij de wijk te vergroten zetten we extra in op de sociale cohesie in de nieuwe wijk. Dit kan door bijvoorbeeld:

- Gezamenlijke compostering van groenafval.
- Gezamenlijke onderhoudscontracten van b.v. tuinonderhoud.
- Deelauto initiatieven.
- Buurtapp t.a.v. beveiliging.
- Afhaalpunt boodschappen.
- Oppasouders.

Parkeren

Punt van aandacht is in dit kader de opgave voor parkeren. Komen er centrale parkeervoorzieningen of bestaan hiervoor andere oplossingen? Mogelijk is dit per doelgroep verschillend. Centrale parkeervoorzieningen kunnen mogelijk voorzien worden van zonnepanelen voor duurzame energieopwekking. Ook moet nagedacht worden over ander gebruik in de toekomst van deze ruimtes.

Synergie / dubbelgebruik

Door het duurzame principe / uitgangspunt van synergie toe te passen kan ervoor gezorgd worden dat de verschillende plekken / ruimtes binnen het plangebied meerdere functies en betekenissen heeft. Groenelementen zijn bijvoorbeeld belangrijk voor een kwalitatief straatbeeld, beleving, ter

voorkoming van hittestress maar ook voor waterberging, ontmoeting en als speelplek voor kinderen.

Duurzaam inrichten en bouwen

In het plan wordt zowel op stedenbouwkundig als op bouwkundig niveau nadrukkelijk aandacht gevraagd voor ecologisch verantwoord inrichten en bouwen. Dit door het toepassen van duurzame materialen en efficiënt ruimtegebruik. In het inrichtingsplan wordt dit verder uitgewerkt, bijvoorbeeld door het zo veel mogelijk beperken van de hoeveelheid verharding. Straten worden niet breder gemaakt dan strikt noodzakelijk. Het toepassen van herbruikbare materialen is het uitgangspunt. Ook voor de woningen is dit het uitgangspunt.

Riolering

Indien mogelijk toepassen van duurzame maatregelen voor de opvang van grijs en waar mogelijk zwart afvalwater. Gedacht kan worden aan een helofytenfilter.

Aardgasloos bouwen

In het plangebied is geen aardgasnetwerk voorzien. Voor de verwarming (woning en tapwater) moeten alternatieve en duurzame / hernieuwbare energiebronnen gebruikt worden.

Beperken energiegebruik

Door toepassing van het Trias energetica principe wordt de warmtevraag van de woning door een zeer goed geïsoleerde woningschil en innovatieve installaties beperkt. Daarnaast is het de bedoeling om zoveel mogelijk gebruik te maken van passieve zonne-energie. Daarbij is het uitgangspunt om een zoveel mogelijk zongerichte verkaveling en woningsituering te realiseren. Met zoveel mogelijk zuid(west) georiënteerde (achter/binnen) tuinen. Dit in verband met het gebruiken van passieve zonne-energie. In de openbare ruimte wordt energiearme verlichting toegepast.

Opwekken hernieuwbare energie

Uitgangspunt is bij alle woningen energieopwekking door zonnepanelen. Het plan moet anticiperen op en mogelijkheden bieden voor individuele of collectieve opslag van opgewekte energie. Mogelijk kan het (collectief) gebruik van de elektrische auto of een buurtaccu hierin een rol spelen.

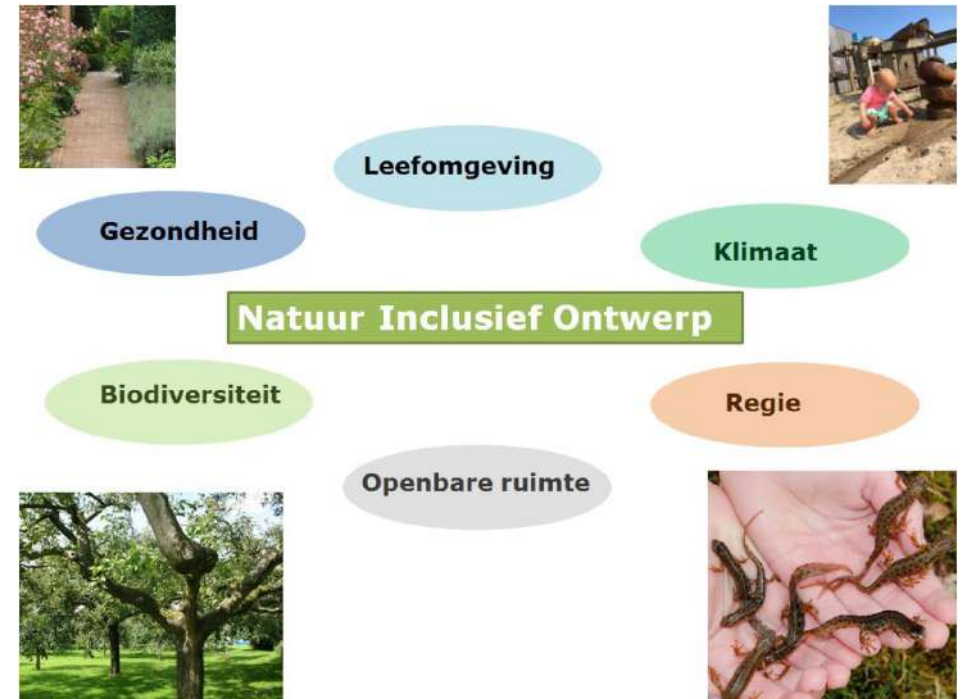


ONTWERPOPGAVE 2: WOONVELDEN

5.4 Ontwerpkader

Samengevat moet het op te stellen stedenbouwkundig plan aan de volgende uitgangspunten voldoen:

- Op basis van ruimtelijke en ecologische analyse de gebiedseigen kwaliteiten ontdekken.
- Kwaliteitsimpuls aan de ecologische structuur geven, knelpunten en barrières opheffen en de biodiversiteit bevorderen.
- Klimaatadaptief (wateroverlast en droogte) zijn.
- Kwaliteit van lucht, bodem, water en groen bevorderen.
- Buiten gebeurt het: ontmoeten faciliteren.
- Meer groene (openbare) ruimte dan in een gemiddelde woonwijk.
- Beheerbewust ontwerpen, ontwerpbewust beheren.
- Proeftuin leefomgeving 3.0: beheerhandvatten bieden die toepasbaar zijn in de gehele gemeente (leerexperiment).
- Natuurinclusief is de basis voor de eigen identiteit.
- Groen-landelijk wonen in plaats van dorps wonen.
- Niet alleen beeldkwaliteit maar ook ruimtelijke kwaliteit stimuleren: gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde.
- Inventief omgaan met mobiliteit en parkeren.
- Toepassen van energie uit duurzame energiebronnen, bijvoorbeeld : wind, zon, aard- en restwarmte, biomassa.
- Elke woning minimaal energieneutraal en collectief in de plus.
- Circulair materiaalgebruik en bouwen.
- Ruimte bieden aan de unieke woonwensen van de betrokken inwoners en belangstellenden
- De gebiedsontwikkeling mag financieel geen negatieve uitkomst hebben.





6. VERVOLGPROCES

6.1 Ontwikkelstrategie

De gemeente Olst-Wijhe is eigenaar van de gronden en voert de regie voor de gebiedsontwikkeling. De gemeente ontwikkelt het gebied samen met toekomstige bewoners en omwonenden op basis van de gestelde kaders en uitgangspunten in dit ambitiedocument. Hiervoor wordt een grondexploitatie geopend.

In de vervolgfase worden de ruimtelijke ambities vertaald naar een stedenbouwkundig plan en inrichtingsplan. Op basis daarvan wordt bepaald welk deel van het gebied openbaar gebied blijft en welk deel wordt uitgegeven aan particulieren voor de bouw van duurzame, circulaire woningen. Het kan hier gaan om grond voor één woning maar ook om grond voor een groep mensen die samen wil bouwen en bij elkaar in de buurt wil wonen.

De gemeente richt de openbare ruimte zelf en beheert deze zelf. Mogelijk in de vorm 'wij de basis, u de plus.'

6.2 Finacieel kader

De ontwikkeling van Olstergaard moet tenminste budgettair neutraal, maar bij voorkeur met een positief saldo worden ontwikkeld. Dit betekent dat de opbrengsten uit verkoop van de woningbouw kavels ten minste alle planontwikkelingskosten, de kosten voor aankoop van het terrein en de kosten voor aanleg van het openbaar gebied moeten dekken.

Een punt van aandacht zijn de beheerskosten na oplevering van het plan. Omdat de gebiedsontwikkeling af wijkt van het programma van eisen van de openbare ruimte is nu nog onduidelijk wat de beheerskosten zijn. Dit kan meer of minder worden dan de gebruikelijke beheerskosten. Dit wordt in de volgende fasen van het project nader verkend.

6.3 Participatie

Samenwerking

Het college van B&W besloot in de initiatieffase van dit project dat het project Olstergaard in samenwerking met toekomstige bewoners en omwonenden wordt ontwikkeld, waarbij de gemeente de regie houdt. In onderstaande paragraaf staan het doel en de werkwijze uitgewerkt.

Waarom?

Voor het project Olstergaard betekent dit dat de gemeente Olst-Wijhe de nieuwe woonwijk wil ontwikkelen in samenwerking met de betrokken partijen. De toekomstige bewoners, de omwonenden en andere relevante stakeholders (energiebedrijf, waterschap, natuur- en milieu organisaties etc). De doelstellingen zijn:

- Inhoudelijk het best mogelijke plan maken door het delen van kennis en ambities.
- De bewoners mede verantwoordelijk maken voor de ontwikkeling.
- Het gevoel van eigenaarschap en verantwoordelijkheid van de eerste bewoners versterken.
- Direct omwonenden enthousiast maken voor de ontwikkeling, waardoor ze de ontwikkeling steunen en ambassadeurs zijn voor de nieuwe wijk.

Participatieladder, adviseren

De vraag is hoe ver de participatie gaat. Als instrument hiervoor hanteren wij de participatieladder (zie afbeelding). In dit project gaat het om adviseren. Dit gaat verder dan informeren en raadplegen. Gemeente, toekomstige bewoners en omwonenden ontwikkelen samen een plan dat uitgevoerd wordt, waarbij de gemeente de regie heeft. Of beter gezegd, waarbij de gemeente (college en raad) de uiteindelijke besluiten neemt. De gemeente houdt zich inhoudelijk aan het afgesproken plan. Dit niveau van participatie staat niet per definitie vast voor het hele project. Na afsluiting van elke fase wordt beoordeeld welke trede van de participatieladder het meest geschikt is, ook gelet op de ervaringen tot dat moment.



Waar gaat de samenwerking over?

De samenwerking in het project Olstergaard richt zich nu in de definitiefase op de volgende inhoudelijke opgaven:

- Uitwerking ambities, financiële en technische haalbaarheid duurzaamheid en circulair bouwen en ontwikkelen.
- Uitwerking concept stedenbouwkundig plan (verkevelingsplan).
- Opstellen schetsontwerp openbare ruimte.
- Opstellen Concept beeldkwaliteitsplan.
- Opstellen ontwikkelingsplan

Werkwijze

1. *Concretiseren van de groep en duiding van particuliere initiatieven.*

In de definitiefase werken we het ambitiedocument samen met geïnteresseerden en omwonenden uit tot een concreet ontwikkelingsplan. Na een screening van de grote groep geïnteresseerden, wordt met de definitieve groep afspraken gemaakt over de rol en taakverdeling tussen de inwoners en de gemeente tijdens de definitiefase. de juridische vorm van deze afspraak wordt momenteel nog nader onderzocht. Gedacht wordt aan bijvoorbeeld een inschrijfformulier of een intentieovereenkomst. De juridische verplichtingen die hieruit voortvloeien beperken zich tot de definitiefase.

De gemeente houdt ook in de definitiefase de regie. De gemeenteraad zal op basis van de resultaten van de definitiefase, vastgelegd in het Ontwikkelingsplan, in november een besluit nemen of wel of niet met het Ontwikkelingsplan en de vervolgstappen wordt ingestemd.

2. *Ontwikkeling deelproducten in samenwerking met toekomstige bewoners en omwonenden.*

Nadat in stap 1 duidelijk is geworden wie de (potentiële) participanten in de ontwikkeling zijn, worden de genoemde deelproducten in de definitiefase ontwikkeld in samenwerking met hen. De direct omwonenden wordt als aparte groep gezien die ook meedenkt bij het opstellen van de deelproducten.

De klankbordgroep en direct omwonenden hebben geen beslissingsbevoegdheid. De gemeente neemt de benodigde besluiten. Met de groepen wordt op gezette tijden overleg gevoerd. Deelnemers krijgen vooraf de benodigde informatie toegestuurd die tijdens een bijeenkomst wordt besproken (dialog). Op basis hiervan formuleert de gemeente samen met de groepen conclusies.

Als het gaat om de planontwikkeling voor de eigen woningen, ligt het primaat van de keuzes en besluitvorming uiteraard bij de kopers.

3. Gedragen Ontwikkelingsplan.

Aan het eind van de definitiefase ligt er een integraal Ontwikkelingsplan inhoudelijk gedragen wordt door de toekomstige bewoners en de omwonenden. Er zullen ook onderwerpen of onderdelen in het ontwikkelingsplan zijn waar geen consensus over bestaat. Deze punten worden expliciet benoemd waarbij wordt onderbouwd waarom voor een andere oplossing is gekozen

De exacte aanpak van de participatie wordt, in samenwerking met de nog in te schakelen adviseurs, nader uitgewerkt. Dit gebeurt direct na besluitvorming over het ambitiedocument in de gemeenteraad.

6.4 Planning

In de planning voor de korte en lange termijn is het samen met toekomstige bewoners en omwonenden ontwikkelen nog niet opgenomen. Hier wordt een goede invulling aan gegeven tijdens de uitvoering van het proces.

Korte termijn

Wat?	Wanneer?
Vaststelling Ambitiedocument	Maart 2019
Vaststelling Plan van Aanpak en Haalbaarheidsstudie	Maart 2019
Selecteren voor uitwerking ambitiedocument	Maart/april 2019
Opstellen stedenbouwkundige visie	April 2019
Opstellen voorlopig ontwerp stedenbouwkundig plan	April/juni 2019
Uitwerking documenten naar definitief ontwerp	Juni/sept 2019
Vaststelling door B&W	Okt 2019
Vaststelling door raad, inclusief grondexploitatie	Nov 2019

Lange termijn

- Najaar 2019: concreet plan
- 2019 – 2020: bestemmingsplan
- Uitgifte bouwkavels start medio 2021

Voor het opstellen en vaststellen van het bestemmingsplan is een jaar opgenomen. Dit is een richttijd voor de procedure. Afhankelijk van mogelijke zienswijzen of beroepsprocedures zou dit langer kunnen duren.

