

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 15697-2022

Medewerker	:	Wouter Nijeboer
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	25 maart 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder H. Kamphuis

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 1 - Collegebesluit 12 januari 2021 voor 5 appartementen. Zaaknr. 55580-2020 (</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bijlage 2 – Principeverzoek voor het realiseren van zes appartementen. Zaaknr. 50426-2020 (</p>
<p><b>AFSTEMMING MET →</b></p> <p>Wethouder Ruimtelijke Ordening, beleidsmedewerker Wonen en Beleidsmedewerker Verkeer en Parkeren.</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p><b>ONDERWERP</b></p> <p>Principebesluit tot het verlenen van medewerking aan de realisatie van 6 appartementen in plaats van de eerder besloten 5 appartementen op het perceel Raalterweg 37 in Wesepe.</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van zes appartementen op het perceel Raalterweg 37 in Wesepe, onder voorwaarde dat:

- a. Wordt aangetoond dat de ontwikkeling inpasbaar is gelet op de milieu-aspecten;
- b. Er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

**SAMENVATTING**

Voor het perceel Raalterweg 37 is een principeverzoek ingediend om het bestaande pand om te vormen naar zes koopappartementen. Op 12 januari 2021 is besloten in principe medewerking te verlenen aan vijf koopappartementen. In de uitwerking van het plan is de wens ontstaan niet vijf maar zes appartementen te ontwikkelen. Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het plan.

## INLEIDING

Op 12 januari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van 5 appartementen aan Raalterweg 37 in Wesepe. Het collegebesluit is bijgevoegd als bijlage 1. De initiatiefnemer heeft de wens om 6 appartementen te ontwikkelen. De initiatiefnemer is voornemens de appartementen te verkopen. De doelgroep bestaat uit jongeren/starters, waarvoor het financieel niet haalbaar is een tussenwoning, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning te kopen. De realisatie van zes appartementen past niet binnen het eerder genomen principebesluit, waarop de initiatiefnemer een nieuw principeverzoek heeft ingediend. De initiatiefnemer heeft daarom een nieuw principeverzoek ingediend om de realisatie van zes appartementen aan Raalterweg 37 in Wesepe mogelijk te maken.

## BEOOGD RESULTAAT

De realisatie van zes appartementen in het pand op Raalterweg 37 in Wesepe

## KADER

Bestemmingsplan 'Wesepe'

Paraplubestemmingsplan 'Parkeren'

Afwegingskader woningbouw

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

Artikel 4 lid 9 bijlage II Besluit omgevingsrecht (kruimelgevallenlijst)

## ARGUMENTEN

### 1.1 Huidig juridisch kader

Het geldende bestemmingsplan is bestemmingsplan Wesepe uit 2007. Het perceel kent de bestemming 'Horeca'. Het verzoek tot het realiseren van zes appartementen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op grond van bijlage II artikel 4 van het Besluit omgevingsrecht kan het verzoek mogelijk gemaakt worden met een omgevingsvergunning.

### 1.2 Wonen

Door medewerking te verlenen aan het verzoek, wordt er één appartement extra toegevoegd, ten opzichte van het eerder genomen besluit. Het verzoek is besproken met de beleidsmedewerker Wonen en akkoord bevonden. Het toevoegen van appartementen in Wesepe zorgt voor een extra toevoeging van betaalbare woonruimte voor jongeren en ouderen.

### 1.3 Ruimtelijke kwaliteit

Medewerking verlenen aan het verzoek draagt bij het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Het pand heeft zijn functie verloren en staat leeg. Door medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van appartementen, krijgt het bestaande pand een nieuwe invulling en wordt verval voorkomen. Er wordt, zoals in 1.2 beschreven, een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

### 1.4 Voorwaarden

#### 1.4.1 Milieu

Op het naastgelegen perceel aan Raalterweg 35 is een autogaragebedrijf gevestigd. Op grond van het bestemmingsplan en de mogelijkheden die aan het autogaragebedrijf worden verleend, is de richtafstand tot gevoelige functies 30 meter. In gemengd gebied geldt een richtafstand van 10 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. De aanvrager dient aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, voordat de vergunning verleend kan worden. Hiervoor is milieu hygiënisch onderzoek vereist, aangezien niet aan de richtafstand wordt voldaan.

#### 1.4.2 Parkeren

Op grond van het bestemmingsplan 'Parkeren' dient het parkeren op eigen terrein opgelost te worden. Hiervoor dient de initiatiefnemer voldoende nieuwe parkeerplaatsen aan te leggen, zodat wordt voldaan aan de parkeernorm. In het verzoek staan zes parkeerplaatsen ingetekend, waarmee nog niet aan de parkeernorm wordt voldaan. Op basis van de parkeernorm dienen er in ieder geval tien parkeerplaatsen

aangelegd te worden. Er zijn mogelijkheden om maatwerk toe te passen bij het oplossen van parkeren. In afstemming met team BOR kunnen hierover afspraken worden gemaakt en vastgelegd, welke bij de vergunningaanvraag aangeleverd dienen te worden. De aanvrager is hiervan op de hoogte.

#### DRAAGVLAK

In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zal de aanvraag na verlening ter inzage worden gelegd. Binnen een periode van zes weken worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om bezwaar aan te tekenen tegen het plan.

De eigenaren van het naastgelegen perceel aan Raalterweg 35 hebben zich bij de gemeente gemeld omdat zij zich zorgen maken om het milieuaspect en om de parkeergelegenheid aan de Raalterweg. Zij hebben een autobedrijf en een kapsalon aan huis. Ze zouden niet in hun mogelijkheden beperkt willen worden door deze ontwikkeling.

Het plan is intern afgestemd met de beleidsvelden Wonen en Verkeer en Parkeren.

#### DUURZAAMHEID

n.v.t.

#### RISICO'S (financieel/juridisch)

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. De kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer. Hiertoe zal een planschadeverhaalsovereenkomst dienen te worden ondertekend, alvorens de omgevingsvergunning zal worden verleend.

#### FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Op basis van de Legesverordening 2022 van de gemeente Olst-Wijhe zijn de kosten voor het maken van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan door middel van de zogenaamde "kruimelgevallenregeling" €291,70. Over dit bedrag komen eventuele bouwleges heen. Deze kosten zullen in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

#### AANPAK/UITVOERING

Na uw besluit zal de initiatiefnemer hiervan per brief op de hoogte worden gebracht. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om een officiële procedure op te starten en een aanvraag om omgevingsvergunning in te dienen.