

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer:

Medewerker	:	Aafke Kuiper
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	11 april 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Anterieure overeenkomst Welzorgsum</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Inrichtingsplan IJsseldijk Welsum</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Parkeertoets Welzorgsum</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Collegebesluit mei 2018: kennis nemen van initiatief</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Collegebesluit januari 2020: kennis nemen van businessplan Welzorgsum</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principebesluit maart 2020:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Collegebesluit juni 2020: onder voorbehoud accepteren bod</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principebesluit juni 2021:</p>
<p>AFSTEMMING MET →</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> team Communicatie en Ondersteuning</p> <p style="padding-left: 20px;"><input checked="" type="checkbox"/> Geen actieve communicatie</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Grondzaken, ruimtelijke ordening</p>
<p><input type="checkbox"/> Actief openbaar</p> <p><input type="checkbox"/> Niet actief openbaar</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP</p> <p>Welzorgsum, aangaan anterieure koop- en realisatieovereenkomst, stedenbouwkundig plan Welzorgsum, ter inzage leggen bestemmingsplan, parkeertoets</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met het stedenbouwkundige plan Welzorgsum voor de bouw van 15 tot 16 appartementen (huur en koop), een ontmoetingsruimte, behandelruimte en logiesruimte te realiseren voor mensen (met name ouderen) met een bestaande of te verwachten (thuis)zorgvraag, één en ander in lijn met het bewonersinitiatief Welzorgsum;
2. In te stemmen met het Inrichtingsplan van Eelerwoude d.d. 31 maart 2022;
3. In het kader van het Didam-arrest in te stemmen met 1 op 1 verkoop aan de initiatiefnemer, gelet op de openbare publicatie daartoe in het h-a-h-bericht en op de website van 2 maart 2022, waarop -binnen de betreffende termijn van drie weken- geen reacties zijn ontvangen;
4. In te stemmen met het afwijken van de gemeentelijke parkeernorm op basis van de parkeertoets Welzorgsum te Welsum, er komen 17 parkeerplaatsen op eigen terrein;
5. Een anterieure koop en realisatieovereenkomst aan te gaan waarin afspraken worden gemaakt met de exploitant over onder andere het kostenverhaal, de aan- en verkoop van grond, en planschade voor de realisatie van 15 tot 16 appartementen in Welsum aan de IJsseldijk 59 (oude locatie school Dijkzicht Welsum);
6. De percelen kadastraal bekend gemeente Olst, sectie G, nummers 3390 en 3391 met een totale oppervlakte van ca. 1.553 m2 voor een marktconform bedrag te verkopen aan de initiatiefnemer conform de bepalingen in de anterieure koop- en realisatieovereenkomst;
7. Het perceel kadastraal bekend gemeente Olst, sectie G, nummer 3392 met een totale oppervlakte van ca. 182 m2 voor een marktconform bedrag te verkopen aan initiatiefnemer, welk perceel daarop door initiatiefnemer geruild wordt tegen dezelfde prijs per vierkante meter met het waterschap Vallei & Veluwe, zodat die laatste partij in het bezit komt van de onderkant van de aldaar gelegen (voet van de) dijk;
8. Een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Olst, sectie G, nummer 2915 om niet te kopen van initiatiefnemer welk deel is gelegen onder de nieuw aan te leggen toegangsweg tot het appartementencomplex, dit mits het resultaat van het bodemonderzoek dat toelaat, anders blijft het eigendom en beheer van de toegangsweg bij de initiatiefnemer;

9. Na ondertekening van deze overeenkomst gedurende twee weken de zakelijke beschrijving ter inzage te leggen;
10. Het ontwerpbestemmingsplan Welzorgsum ter inzage te leggen na ondertekening van de anterieure koop en realisatieovereenkomst en na akkoord op alle milieu-planologische onderzoeken.

SAMENVATTING

In juni 2021 besloot het college in principe medewerking te willen verlenen aan het plan om op de voormalige schoollocatie Welsum appartementen te realiseren voor mensen (met name ouderen) met een bestaande of te verwachten (thuis)zorgvraag, één en ander in lijn met het bewonersinitiatief Welzorgsum/Plaatselijk Belang Welsum. De lokale ontwikkelaar IJsselbosch OG b.v. ontwikkelt het appartementencomplex. Na het besluit van juni 2021 is er geschaafd aan het plan door de ontwikkelaar. In het plan komen nu 15 appartementen, koop en huur (minimaal 4 sociale huur). Besloten is om voor deze ontwikkeling een anterieure koop- en realisatieovereenkomst aan te gaan en daarna het ontwerpbestemmingsplan Welzorgsum ter inzage te leggen.

INLEIDING

In juni 2021 besloot uw college in principe medewerking te willen verlenen aan het plan om op de voormalige schoollocatie Welsum 18 appartementen te realiseren voor mensen (met name ouderen) met een bestaande of te verwachten (thuis)zorgvraag, één en ander in lijn met het bewonersinitiatief Welzorgsum/Plaatselijk Belang Welsum. De lokale ontwikkelaar IJsselbosch OG b.v. ontwikkelt het appartementencomplex.

Na publicatie van dit besluit ontstond de groep “Wakker Welsum” met bezorgde/betrokken omwonenden. Bewonersinitiatief Welzorgsum en IJsselbosch spraken een aantal keer met deze groep, waarna het plan zo werd aangepast dat meer mensen er mee konden instemmen. Nog niet alle leden van Wakker Welsum zijn akkoord. De ontwikkelaar paste ook het plan aan naar aanleiding van een boomeffectrapportage waaruit bleek dat er een grotere beschermingszone rondom een naastgelegen rode beuk nodig was en werd naar aanleiding van een gesprek met de provincie een architect gevraagd om het plan esthetisch te verbeteren.

Het resultaat is nu versie 8 van het plan. In dit plan komen 15 appartementen, koop en huur (minimaal 4 sociale huur) en drie ruimtes voor ontmoeting, behandeling en logies voor mensen (met name ouderen) met een bestaande of te verwachten (thuis)zorgvraag, één en ander in lijn met het bewonersinitiatief Welzorgsum. Als deze ruimtes niet gebruikt worden, kan IJsselbosch één van deze ruimtes omzetten in een 5^e sociale huurwoning (in totaal de 16^e woning).

Voorgesteld wordt om voor deze ontwikkeling een anterieure koop- en realisatieovereenkomst aan te gaan. In dit voorstel worden ook de andere voorstellen uit het dictum behandeld.

BEOOGD RESULTAAT

- Realisatie van Welzorgsum: 15 appartementen, koop en huur (minimaal 4 sociale huur) en drie ruimtes voor ontmoeting, behandeling en logies in Welsum op de voormalige schoollocatie. De appartementen zijn bestemd voor mensen (met name ouderen) met een bestaande of te verwachten (thuis)zorgvraag, één en ander in lijn met het bewonersinitiatief Welzorgsum, waarbij de sociale huurwoningen gedurende een periode van 20 jaar in stand moeten worden gehouden.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening;
- Bestemmingsplan Kleine Kernen;
- Voorgaande collegebesluiten over Welzorgsum;
- Het zogenaamde Didam-arrest

ARGUMENTEN

Stedenbouwkundig plan met 15 tot 16 appartementen

Juni 2021 besloot uw college in principe medewerking te verlenen aan de realisatie van 18 appartementen met zorg. Na veel gesprekken en aanpassingen gaat het nu om 15 tot maximaal 16 appartementen. Dit is nog steeds goed passend binnen de plannen van Welzorgsum. Ook is dit afgestemd met de provincie Overijssel, het waterschap Vallei & Veluwe en de andere ketenpartners van de omgevingstafel. Geadviseerd wordt om in te stemmen met dit stedenbouwkundige plan.

Anterieure koop- en realisatieovereenkomst

- Het initiatief ligt in het verlengde van de eerder genomen collegebesluiten;
- De anterieure overeenkomst is tot stand gekomen in overleg met IJsselbosch en het team Grondzaken, team Ruimtelijke Ordening, Beheer Openbare Ruimte en PMA.
- Kostenverhaal, grond marktconform, sociale huurwoningen in stand houden

Afwijken parkeernorm

Om te beoordelen hoeveel parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor deze nieuwe ontwikkeling is binnen het parkeeronderzoek ook onderzoek gedaan naar het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte rondom het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat het aantal parkeerplaatsen toereikend is om de parkeerbehoefte van zowel het kerkgebouw als het initiatief ‘Welzorgsum’ op te vangen. Op basis van dit onderzoek (bijlage

5 van de bijgevoegde Anterieure koop- en realisatieovereenkomst) wordt geadviseerd in te stemmen met de aanleg van 17 parkeerplaatsen om eigen terrein, voorgaande daarmee in afwijking van de gemeentelijke parkeernormen.

Bestemmingsplan

Om het plan ruimtelijk mogelijk te maken is herziening van het bestemmingplan nodig. Na besluitvorming tot ondertekenen van de overeenkomst wordt de bestemmingsplanwijziging voorbereid en in procedure gebracht. Hier kunnen zienswijzen tegen worden ingediend. Daarop kunnen ook verzoeken tot planschade volgen, welke risico op basis van de anterieure koop- en realisatieovereenkomst voor de initiatiefnemer is.

Didam-arrest

In een eerder stadium besloot uw college over het te volgen plan van aanpak in het kader van het zogenaamde Didam-arrest (ECLI:NL:HR:2021:1778). Met dat arrest van november 2021 is onderstreept dat overheden ruimte tot mededinging moeten bieden bij onder andere de verkoop van grond. Op dat moment was de gemeente al geruime tijd in gesprek met de initiatiefnemer en waren er ook al diverse besluiten genomen waaronder de acceptatie van de bieding (onder voorwaarden) en de bereidheid om in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling.

De gemeente verkoopt de (school)locatie in Welsum één op één aan IJsselbosch. Met de bespreking van deze casus met de advocaat is afgesproken om het voornemen tot verkoop te publiceren. Binnen de reactietermijn van 3 weken ontvingen we geen reacties op dit voornemen, waarmee we proberen het risico op succesvolle (schade)claims van derden te verminderen. De publicatie is als bijlage 12 bijgevoegd bij de anterieure koop- en realisatieovereenkomst. Op basis van de eerder genoemde motivering en gelet op de reeds gemaakte afspraken met de initiatiefnemer is het voorstel om in te stemmen met deze één op één verkoop.

DRAAGVLAK

De groep "Wakker Welsum" met bezorgde en betrokken omwonenden van het plan heeft zich na meerdere aanpassingen aan het plan opgeheven. Echter stuurden ze zeer recent een reactie dat Wakker Welsum weer opgericht wordt omdat de plannen naar hun mening niet passen. Het is ondanks de eerdere betrokkenheid aannemelijk dat individuele omwonenden en/of Wakker Welsum een zienswijze tegen het plan indienen.

DUURZAAMHEID

In het plan worden diverse duurzaamheidsaspecten meegenomen. De ontwikkelaar heeft het voornemen om energieneutraal te bouwen. Ook moet de ontwikkelaar voldoen aan infiltratie van hemelwaterberging op eigen terrein. Bovendien worden bestaande bomen (de Rode beuk) behouden evenals bestaande hagen en worden nieuwe bomen geplant.

Daarnaast draagt Welzorgsum bij aan de sociale duurzaamheid en sociale inclusie van het dorp Welsum door er voor te zorgen dat men langer in Welsum kan blijven wonen.

RISICO'S (financieel/juridisch)

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico. De gemeente heeft op hoofdlijn de verplichting op zich genomen om tot aanpassing van het bestemmingsplan te komen en de benodigde vergunningen te verlenen, waarbij zij haar publiekrechtelijke voorbehoud heeft gemaakt binnen de anterieure koop- en realisatieovereenkomst. Daarmee liggen de financiële en juridische risico's zoveel mogelijk bij de initiatiefnemer.

Didam arrest: zie eerdere paragraaf.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Er zijn met de ontwikkeling geen financiële consequenties voor de gemeentelijke begroting. De gemeentelijke kosten voor het initiatief worden verhaald op de initiatiefnemer. De verkoop van de locatie is positief voor de gemeentelijke begroting, de gronden worden marktconform verkocht.

AANPAK/UITVOERING

Nadat dit besluit genomen is, wordt het volgende proces opgestart

- Nadat het kostenverhaal aan de gemeente is betaald en de overeenkomst door de gemeente is bekrachtigd wordt gestart met het voorbereiden van de bestemmingsplanwijziging;
- In procedure brengen bestemmingsplanwijziging;
- Nadat het bestemmingsplan na vaststelling door de raad en wettelijke termijnen onherroepelijk is geworden, kan de ontwikkelaar een omgevingsvergunning bouw verkrijgen en starten met de (gedeeltelijke) sloop van de bestaande gebouwen. De planning is dat de voorbereidingen voor de omgevingsvergunning parallel lopen met de terinzagelegging van het bestemmingsplan zodat de omgevingsvergunning snel verleend kan worden;
- Persbericht / communicatie bij start verkoop en/of start bouw;
- Initiatiefnemer realiseert woningen en openbare ruimte;
- De openbare ruimte (met uitzondering van de toegangsweg vanaf de Kerklaan) blijft in eigendom van de ontwikkelaar.