

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders
Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 38873-2023

Medewerker	:	Aafke Kuiper
Team	:	PMA/Leefomgeving
Datum	:	7 november 2023
Portefeuillehouder	:	Wethouder M. Blind

BIJLAGEN: ☒ Principeverzoek - (49664-2021)
AFSTEMMING MET Team Leefomgeving, ambtelijk opdrachtgever
☐ Actief openbaar ☐ Niet actief openbaar ☒ Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota
ONDERWERP Principebesluit om medewerking te verlenen aan de bouw van een extra woning aan de Omloop 3 in Wijhe en waar mogelijk mee te nemen in het project Wengelerhoek.

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking verlenen aan het verzoek voor de bouw van een extra woning aan Omloop 3 in Wijhe;
2. Hiertoe een anterieure overeenkomst met de bewoners Omloop 3 sluiten;
3. Het plan Omloop 3 waar mogelijk inpassen en meenemen in het project Wengelerhoek.

SAMENVATTING

Op 17 mei 2023 is een principeverzoek ingediend voor de bouw van een extra woning op het perceel Omloop 3 naar aanleiding van een aantal gesprekken en de ontwikkeling in de nabije omgeving van de flexwoningen en het project Wengelerhoek in Wijhe. De extra woning wil de initiatiefnemer realiseren op de plek van de voormalige werktuigenberging. Het verzoek is behandeld op de (interne) intaketafel en besproken met de provincie. De provincie geeft aan dat door de ontwikkeling Wengelerhoek de Omloop 3 in stedelijk gebied komt te liggen. Dit betekent dat er geen provinciaal belang is. Er kan door de gemeente een besluit genomen worden over medewerking. Het college heeft besloten in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

INLEIDING

Op 17 mei 2023 ontvingen we het principeverzoek van de bewoners van Omloop 3 in Wijhe. Het principeverzoek gaat over de sloop van een schuur en de bouw van een tweede woning. Het verzoek is ingediend naar aanleiding van een aantal gesprekken en de ontwikkeling in de nabije omgeving van de flexwoningen en het nieuwbouwproject Wengelerhoek in Wijhe. Het perceel Omloop 3 grenst aan twee zijden aan het gebied waar wij een voorkeursrecht vestigden voor de nieuwbouwwijk Wengelerhoek. Aan de andere twee zijden van het perceel liggen de Omloop en de Zandhuiswetering. Als Wengelerhoek gereed is, wordt het perceel omsloten door het nieuwbouwplan.

Het verzoek is behandeld op onze interne intaketafel en besproken met de provincie. De provincie geeft aan dat door de ontwikkeling Wengelerhoek de Omloop 3 in stedelijk gebied komt te liggen. Dit betekent dat er geen provinciaal belang is en de gemeente de aanvraag mag beoordelen. Onze intaketafel vindt het verzoek passend, gezien de ontwikkeling van Wengelerhoek, en adviseert medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

In dit voorstel vindt u de argumentatie om mee te werken aan het principeverzoek, en een anterieure overeenkomst te sluiten met de bewoners van de Omloop 3 in Wijhe.

BEOOGD RESULTAAT

- In principe medewerking verlenen aan het principeverzoek Omloop 3 voor de bouw van een tweede woning.
- Een anterieure overeenkomst opstellen en sluiten voor de procedure voor Omloop 3.
- Het doorlopen van een procedure onder de omgevingswet voor Omloop 3, indien mogelijk samen met de procedure voor (een deel van) Wengelerhoek. De locatie Omloop 3 nemen we mee met een aantal onderzoeken dat wordt uitgevoerd voor Wengelerhoek, te weten: bedrijven & milieuzonering, weg- & railverkeerslawaaï en externe veiligheid.

KADER

- Omgevingswet (per 1-1-2024)
- Bestemmingsplan Buitengebied
- Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Woonvisie
- Aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek

ARGUMENTEN

1. Ontwikkeling passend in de (nieuwe) omgeving

Betreffende locatie is nu gelegen in het buitengebied, grenzend aan de kern Wijhe. De locatie wordt dadelijk omringd door nieuwbouwplan Wengelerhoek. Als dit plan wordt beoordeeld als een reguliere kwaliteitsimpuls groene omgeving in het buitengebied, dan zouden er te weinig vierkante meters schuur worden gesloopt. Maar, het plan valt straks binnen de contouren van het dorp Wijhe. In relatie met de ontwikkeling van het plan Wengelerhoek is medewerking mogelijk. Het is een 'plus' dat gedacht wordt aan een levensloopbestendige woning. In het principeverzoek wordt ook gevraagd om een strook rondom het perceel bij de Wengelerhoek ontwikkeling vrij te houden. Hiermee wordt, binnen redelijke grenzen, rekening gehouden.

2. Provincie

De provincie geeft aan: Als de ontwikkeling Omloop 3 binnen de plangrenzen van Wengelerhoek wordt getrokken, is dit geen provinciaal belang meer en mag de gemeente dit beoordelen. Dus er is geen advies nodig van de provincie.

3. Anterieure overeenkomst

Voor het hele woningbouwplan Wengelerhoek is het onze planning om onder de nieuwe omgevingswet met een Buitenplanse Omgevings Plan Activiteit (BOPA) of omgevingsplan woningbouw mogelijk te maken. Het is onze verwachting dat de ontwikkeling van Omloop 3 hierin mee kan. De gemeentelijke kosten moeten we verhalen, evenals het risico op planschade (onder de omgevingswet nadeelcompensatie geheten). Hiertoe stellen we een anterieure overeenkomst op waarin we hier afspraken over maken.

4. Verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Door de sloop van de schuur met asbestdak vindt er een kwaliteitsimpuls plaats. De nieuwe bebouwing sluit aan op de ontwikkeling op de Wengelerhoek. Op dit moment is er sprake van een zeer grote solitair bebouwde kavel. Met de toevoeging van een woning op dit perceel sluit de invulling van deze kavel beter aan op de geplande bebouwing van de Wengelerhoek.

5. Ontwikkeling Wengelerhoek

De ontwikkeling van Wengelerhoek is besproken met de bewoners Omloop 3. De bewoners staan positief tegenover de ontwikkeling en willen graag gebruik maken van het moment om de ontwikkeling op hun perceel plaats te laten vinden. Door de verstedelijking van het hele gebied kan dit perceel meegenomen worden. Het perceel Omloop 3 wordt omsloten door het plan Wengelerhoek. De toevoeging van een woning is een kans om meer woningen aan het gebied toe te voegen.

DRAAGVLAK

Het plan is besproken met de initiatiefnemer en komt binnen de grenzen van het nieuwbouwplan Wengelerhoek te liggen.

DUURZAAMHEID

Het perceel kent voldoende ruimte om te voldoen aan duurzaamheidseisen zoals inpassing van groen en aan waterberging. Deze aspecten worden bij de formele procedure nader uitgewerkt.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Door dit plan in te passen in het plan Wengelerhoek kan het mogelijk zijn dat het één het ander vertraagt door bezwaren. De kans is groter dat er bezwaren zijn tegen het hele plan Wengelerhoek dan tegen dit principeverzoek.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De kosten en het risico liggen bij de initiatiefnemer. Daarvoor wordt een anterieure overeenkomst gesloten waarin het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd.

AANPAK/UITVOERING

Na uw besluit informeren we de bewoners van Omloop 3 hierover. We stellen een anterieure overeenkomst op en leggen deze aan de bewoners voor. Na akkoord ondertekenen beide partijen deze overeenkomst, waarna de bewoners opdracht geven tot het uitvoeren van de volgende onderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek;
- Quikscan flora en fauna;
- Stikstofberekening aanleg- en gebruiksfase;
- Asbestinventarisatie t.b.v. sloopvergunning.

Deze onderzoeken en het principeverzoek verwerken we in de BOPA of het omgevingsplan voor (een deel van) het plan Wengelerhoek.