

**ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders**

**Openbare besluitenlijst**

Zaaknummer: 5715-2023

Medewerker	:	Tom van der Liende
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	26 januari 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p><b>BIJLAGEN:</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Toelichting principe verzoek 2-1-2023 (Zaaknr: 292032-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Erf- en landschapsplan (Zaaknr: 29203-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Bouwtekeningen december 2022 (Zaaknr: 29203-2022)</p>
<p><b>AFSTEMMING MET</b></p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Intaketafel en Omgevingstafel</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 herontwikkelen van het perceel aan de Raalterweg 28 te Wesepe naar woningen en appartementen.</p>

**BESLUIT burgemeester en wethouders**

1. In principe medewerking te verlenen aan de herontwikkeling van het perceel aan de Raalterweg 28 te Wesepe naar 11 woningen en appartementen, onder de volgende voorwaarden:
  - Uit door de initiatiefnemer aangeleverde onderzoeken blijkt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering.
2. Een ontwerpbestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling in procedure te brengen, onder de voorwaarde dat niet eerder wordt gestart met de werkzaamheden voordat een anterieure overeenkomst is gesloten.

**SAMENVATTING**

Op 10 juni 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Raalterweg 28 te Wesepe. De initiatiefnemer is voornemens om het voormalige restaurant om te bouwen naar 11 woningen en appartementen. Daarbij wordt het gehele perceel opnieuw ingericht. Het college van B&W heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan het plan. Daarbij stelt het college wel de voorwaarde dat onderzocht moet zijn dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering door deze ontwikkeling.

## INLEIDING

Op 10 juni 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Raalterweg 28 te Wesepe. De initiatiefnemer is voornemens om het voormalige restaurant om te bouwen naar 11 woningen en appartementen. Daarbij wordt het gehele perceel opnieuw ingericht.

## BEOOGD RESULTAAT

Te komen tot de herontwikkeling van het perceel aan de Raalterweg 28 te Wesepe.

## KADER

Bestemmingsplan Wesepe  
Wet ruimtelijke Ordening  
Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025

## ARGUMENTEN

### Plan

De horeca-activiteiten op het perceel aan de Raalterweg 28 te Wesepe zijn beëindigd. De initiatiefnemer is voornemens om het gebouw en het terrein geschikt te maken voor 11 huur/koop woningen en appartementen. Het plan gaat uit van vijf grondgebonden woningen en zes appartementen. Op de bouwtekening welke als bijlage bij dit voorstel is gevoegd is te zien hoe de verdeling van woningen en appartementen is.

Aan de achterzijde van het voormalige restaurant is een vriesruimte met overkapping gebouwd. Deze twee niet passende elementen zijn niet geschikt om te verbouwen naar woonruimte en worden daarom gesloopt. Vervolgens kan dit deel opnieuw worden opgebouwd waardoor er een fraai geheel ontstaat.

Om de ontwikkeling mogelijk te maken worden 18 parkeerplaatsen gerealiseerd op het eigen terrein. Verder wordt een deel van de aanwezige verharding verwijderd om plaats te maken voor groen en tuinen. Dit is terug te zien op het erf- en landschapsplan welke als bijlage bij dit voorstel is gevoegd.

### Bestemmingsplan

Het perceel aan de Raalterweg 28 te Wesepe ligt binnen de grenzen van het bestemmingsplan Wesepe. Het heeft daarin een horeca-bestemming. Binnen deze bestemming is het reeds toegestaan om woningen te realiseren op de verdieping van het pand. Op de begane grond is het op grond van de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan om te wonen. Om deze reden zal het bestemmingsplan herzien moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken.

### Woonvisie

Naast de versterkte woningbouwopgave voor onze gemeente en ook specifiek voor het dorp Wesepe kiezen we voor:

- een goede mix van verschillende soorten woningen, voor verschillende doelgroepen (zoals jong en oud, gezinnen en alleenstaanden);
- gevarieerde woonmilieus;
- woningbouw voor eigen inwoners (streefindicator is 70 % nieuwbouw naar eigen inwoners, zie blz. 20 van de Woonvisie);
- extra aandacht voor jongeren, jonge gezinnen en voor de groeiende groep senioren.

Vanuit de nieuwe Woonvisie is een goede kwantitatieve en kwalitatieve programmering belangrijk. Daarbinnen kijken we wat bij het dorp Wesepe past qua behoefte, mede rekening houdend met de genoemde doelgroepen en de vitaliteit van het dorp.

De voorliggende opzet biedt mogelijkheden om verschillende doelgroepen te bedienen en ook in verschillende prijsklassen. Daarbij is het belangrijk dat in voldoende mate wordt aangesloten bij de nieuwe regionale woondeal. Daarover zullen we in het kader van de op te stellen anterieure overeenkomst nadere afspraken maken met initiatiefnemer. Ook dient nog nader ingevuld te worden of een deel van de woningen in de koopsfeer wordt aangeboden.

## Onderzoeken

In het kader van de ontwikkeling zal de initiatiefnemer aan moeten tonen dat er geen milieutechnische bezwaren zijn. Ook mogen omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering door de plannen.

### **Conclusie**

Op basis van bovenstaande argumenten wordt voorgesteld om medewerking te verlenen aan het plan van de initiatiefnemer onder de voorwaarde dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun bedrijfsvoering.

### **DRAAGVLAK**

In het kader van de ruimtelijke procedure wordt het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegd. Binnen een periode van zes weken wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om een zienswijze tegen het plan in te dienen.

Verspreid over twee avonden zijn eerst de directe omwonenden door de initiatiefnemer geïnformeerd en later overige geïnteresseerden. De initiatiefnemer heeft een verslag van deze avonden bij de toelichting gevoegd. De directe burens (ondernemers) vragen aandacht voor het samen laten gaan van werken en wonen. Ze maken zich zorgen over klachten die de toekomstige bewoners kunnen hebben. Over het algemeen is iedereen zeer positief dat het pand aangepakt gaat worden omdat men de plek al enigszins zag verloederen.

### **DUURZAAMHEID**

N.v.t.

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

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin is ook een paragraaf voor planschade opgenomen. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

### **FINANCIËLE CONSEQUENTIES**

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Alle kosten worden op de initiatiefnemer verhaald.

### **AANPAK/UITVOERING**

De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer. Vervolgens wordt het ontwerp bestemmingsplan opgesteld door het stedenbouwkundig bureau. Vereiste hiervoor is wel dat de initiatiefnemer de ruimtelijke onderbouwing en benodigde milieutechnische onderzoeken aanlevert. Dit ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen.