

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 24373-2023

Medewerker	:	Richard ten Wolde
Team	:	Projectmanagement en Advies
Datum	:	4 juli 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Principeverzoek BiedtRuimte Zaaknr. 58683-2021</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stedenbouwkundig plan Zaaknr. 58683-2021</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Impressie BuitenGewoon Thuis woningen SallandWonen Zaaknr. 58683-2021</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Advies positionering woning op achtererf Zandhuisweg 5 Zaaknr. 58683-2021</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. BOR, RO, Wonen, Sbk, Grondzaken, Communicatie</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>ONDERWERP</p> <p>Principeverzoek inbreidingslocatie Zandhuisweg 7 te Wijhe</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In te stemmen met het advies om in principe medewerking te verlenen aan het plan tot de ontwikkeling van het perceel aan de Zandhuisweg 7 in Wijhe onder de volgende voorwaarden:
 - a. Initiatiefnemer werkt een stedenbouwkundig plan nader uit dat door gemeente moet worden goedgekeurd;
 - b. Initiatiefnemer kan in het plan een woning achter Zandhuisweg 3 en 5 ontwikkelen onder de voorwaarde dat het door de onafhankelijk stedenbouwkundige opgestelde advies over de positionering, oriëntatie, nokrichting e.d. overgenomen worden;
 - c. Initiatiefnemer sluit een overeenkomst af met SallandWonen over de 4 huurwoningen in het plan;
 - d. Er moet toestemming worden verkregen van betrokken partijen zoals de omgevingsdienst, omdat er meerdere belangen spelen;
 - e. Initiatiefnemer toont met onderzoeken aan dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
 - f. Afspraken worden gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente over het beheer van de openbare ruimte.
2. Een bestemmingsplan voor dit perceel aan de Zandhuisweg in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst inclusief kostenverhaal is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

In Olst-Wijhe is behoefte aan extra woningbouwlocaties. Initiatiefnemer heeft een plan gemaakt voor het verbouwen van de boerderij en schuur, het bouwen van 4 vrijstaande woningen en een blok sociale woningbouw met 4 woningen. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan aan de Zandhuisweg/Dolskamp om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

INLEIDING

In Olst-Wijhe is behoefte aan extra woningbouwlocaties. In februari 2023 heeft de initiatiefnemer een initiatief voor de Zandhuisweg aan de gemeente aangeboden. Dit initiatief is beoordeeld door de gemeente. Initiatiefnemer heeft een plan gemaakt voor het verbouwen van de boerderij en schuur, het bouwen van 4 vrijstaande woningen en een blok sociale woningbouw met 4 woningen. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan aan de Zandhuisweg/Dolskamp om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

BEOOGD RESULTAAT

- Extra woningen op passende locaties te realiseren om de druk op de (sociale huur) woningmarkt te verlagen.
- Een principebesluit van het college om planologische medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van kleinschalige woningbouw op de locatie Zandhuisweg 7 in Wijhe.

KADER

- Wet ruimtelijke ordening
- Nota Ruimtelijke Kwaliteit
- Woonvisie
- Prestatieafspraken met SallandWonen
- Structuurvisie Olst-Wijhe
- Bestemmingsplan Noorder Koeslag
- Beheersverordening Noorder Koeslag
- Bestemmingsplan Archeologie
- Parapluplan parkeren
- Bestuurlijke focus op Wonen
- Participatie
- Nota grondbeleid 2018-2021
- Grondprijzenbrief 2022

ARGUMENTEN

Het realiseren van deze woningen draagt bij aan de woningbouwdoelstelling van de gemeente.

Door deze woningen te realiseren wordt er een bijdrage geleverd aan de woningbouwdoelstelling van de gemeente, zowel kwantitatief als kwalitatief (zie onder draagvlak: component sociale woningbouw).

De karakteristieke boerderij blijft behouden, het plan is ruim van opzet en er is een beperkte verdichting, mede in relatie tot directe omgeving.

Om de woningen te kunnen realiseren moet worden voldaan aan een aantal voorwaarden.

Het bestemmingsplan moet aangepast worden, de duurzaamheidseisen moeten toegepast worden en de initiatiefnemer moet de omgeving betrekken.

Afspraken over kostenverhaal en realisatie van de woningen worden nader vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

DRAAGVLAK

De woningvraag is hoog in Olst-Wijhe. Het initiatief aan de Zandhuisweg draagt bij aan de vraag naar sociale huurwoningen. Daarnaast draagt het bij aan de prestatieafspraken die met SallandWonen zijn gemaakt. De initiatiefnemer heeft de omgeving geïnformeerd over het initiatief. Bij de ter inzagelegging van het concept bestemmingsplan hebben belanghebbenden de gelegenheid om hun zienswijzen in te dienen.

Voor 1 woning achter Zandhuisweg 3 en 5 is door een onafhankelijke stedenbouwkundige een advies voor de positionering, oriëntatie, nokrichting en goothoogte opgesteld. Deze wordt als voorwaarde voor de ontwikkeling van deze woning vastgelegd. Zie bijlage.

Het plan bevat naast de huidige boerderij en de schuur die omgebouwd wordt tot woning, 4 vrijstaande woningen ook een viertal sociale huurwoningen. Deze woningen worden verhuurd door SallandWonen. Na besluitvorming over het principeverzoek wordt er een intentieovereenkomst tussen de initiatiefnemer en SallandWonen opgesteld.

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

DUURZAAMHEID

Woningen dienen energieneutraal en gasloos gebouwd te worden.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Er wordt een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten. Hierin is ook een paragraaf voor Planschade opgenomen. We vragen ook een bankgarantie ten aanzien van het aanleggen van openbaar gebied. Hierdoor is de gemeente van dit risico gevrijwaard.

Afhankelijk van de voortgang wordt de procedure voor het bestemmingsplan volgens het bestaande regime of via de Omgevingswet doorlopen. Dit kan voor enige vertraging zorgen.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor het voeren van de ruimtelijke procedure en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer. Wanneer de openbare ruimte aan de gemeente wordt overgedragen, komen de beheerskosten hiervan voor onze rekening. Ook deze afspraken worden vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluiten. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen voor de ontwikkeling aan de Zandhuisweg verder uit te werken en een overeenkomst met SallandWonen af te sluiten. De op te stellen anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer en gemeente. Vervolgens wordt het bestemmingsplan opgesteld door een stedenbouwkundig bureau. Dit bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode heeft eenieder de mogelijkheid om een zienswijze tegen het plan in te dienen. Tijdens vakantieperiodes worden er geen stukken ter inzage gelegd. Participatie wordt door de initiatiefnemer gedaan.

Voor de volgende besluiten komen we bij het college terug:

- Vaststellen anterieure overeenkomst
- Ontwerp bestemmingsplan ter inzage
- Vaststellen bestemmingsplan (college en raad)