

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 26235-2023

Medewerker	:	Dirk Oostra
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	11 juli 2023
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN: <input checked="" type="checkbox"/> Schetsplan Zonnenbergerweg 1 Wesepe – Zaak-9020-2022</p>
<p>AFSTEMMING MET <input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. anders, nl. Portefeuillehouder wethouder M. Blind, adviseur Wonen, adviseur Landschap</p>
<p><input checked="" type="checkbox"/> Actief openbaar <input type="checkbox"/> Niet actief openbaar <input type="checkbox"/> Actief openbaar, eerst contact met steller van deze adviesnota</p>
<p>ONDERWERP Principebesluit tot het scheiden van een perceel en de realisatie van twee kleinschalige twee-onder-één-kapwoningen aan de Zonnenbergerweg 1 te Wesepe.</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. In principe medewerking te verlenen aan de realisatie van de perceelscheiding en het realiseren van een twee-onder-één-kap aan de Zonnenbergerweg 1 te Wesepe onder voorwaarde dat:
 - a. initiatiefnemer aantoont dat het hier gaat om kleine, levensloopbestendige woningen die voor starters in de markt worden gezet;
 - b. Initiatiefnemer aantoont dat de woningen op dezelfde rooilijn als de bestaande woning worden gebouwd;
 - c. initiatiefnemer aantoont met onderzoeken dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.
2. Een bestemmingsplan voor dit perceel in procedure te brengen onder voorwaarde dat er niet eerder wordt gestart met de planologische procedure, voordat de anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

SAMENVATTING

Initiatiefnemer heeft een schetsplan ingediend voor het scheiden van het perceel van de initiatiefnemer. Na de scheiding wil de initiatiefnemer twee twee-onder-één-kapwoningen realiseren. Het college van B&W besluit onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

INLEIDING

Op 16 februari 2023 heeft initiatiefnemer een schetsplan ingediend om planologische medewerking te verlenen aan de realisatie van een kleinschalig woningbouwplan aan de Zonnenbergerweg 1 te Wesepe. Het naastgelegen perceel aan de Raalterweg bevat een pand waar voorheen een Chinees restaurant in was gevestigd, een terrein waar ook woningbouw zal gaan plaatsvinden. Het perceel aan de Zonnenbergerweg 1 bevat enkel de woning van de initiatiefnemer en deze wil dit perceel scheiden om op het nieuw vrijgekomen perceel een twee-onder-één-kap te realiseren.

Deze twee-onder-één-kapswoningen zullen in de markt gezet moeten worden als kleinschalig en levensloopbestendig. Tevens moeten deze woningen aantrekkelijk worden gemaakt voor starters. De Woonvisie 2022-2025 heeft onder andere als uitgangspunt dat in bepaalde gevallen kleinschalige nieuwbouw moet worden gestimuleerd. Door de combinatie van een tweetal woningen, levensloopbestendig en geschikt voor starters, voldoet dit schetsplan aan het voornoemde uitgangspunt.

Op het terrein aan de Zonnenbergerweg 1 is het bestemmingsplan 'Wesepe' van toepassing. Het heeft de bestemming 'Wonen'. Tevens rust hier het bestemmingsplan 'Archeologie' op. Het perceel heeft hieruit volgend de dubbelbestemming 'Archeologie'. Dit houdt in dat er onderzoek nodig is wanneer er dieper gegraven wordt dan 50 cm onder Archeologie 1'. Dit en binnen de bebouwde kom een oppervlakte groter dan 100 m² geroerd wordt. Een onderzoek naar de archeologische waarde lijkt bij het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning noodzakelijk.

U wordt voorgesteld onder de in deze adviesnota genoemde voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan om de gewenste ontwikkeling planologisch mogelijk te maken.

BEOOGD RESULTAAT

De realisatie van een perceelscheiding en een kleinschalig woningbouwplan aan de Zonnenbergerweg 1 te Wesepe.

KADER

Wet ruimtelijke ordening
Omgevingsvisie en omgevingsverordening provincie Overijssel
Woonvisie
Bestemmingsplan Wesepe
Bestemmingsplan Archeologie

ARGUMENTEN

Beleid

De Omgevingsvisie is het ruimtelijke beleidskader van de provincie Overijssel. In de Omgevingsvisie verwoordt de provincie dat initiatieven worden gestimuleerd die de economische dynamiek, de duurzaamheid en de ruimtelijke kwaliteit bevorderen. Doordat het naastgelegen perceel ook is bestempeld tot woningbouwlocatie, sluiten de plannen van initiatiefnemer hierbij aan. De provincie Overijssel wil een bijdrage leveren aan het kwalitatief op peil houden van het bestaand stedelijk gebied, zodat Overijsselaars er goed en plezierig kunnen wonen. De focus ligt daarbij op het actief stimuleren van onder andere herbestemming. Door het vrij laten komen van een stuk onbebouwd gebied, kan men hier twee woningen realiseren.

Uit de Woonvisie Olst-Wijhe 2022-2025 blijkt dat er een groot tekort is aan starterswoningen. Het is één van de belangrijkste onderdelen van de pijlers van de Woonvisie. Door realisatie van betaalbare, compacte woningen wil de gemeente meer starters de mogelijkheid bieden om een passende woning te vinden.

Het voorliggende plan komt tegemoet aan de lokale behoefte aan nieuwe woningen. Het betreft een relatief kleinschalig plan die past binnen de Woonvisie. De voorliggende locatie betreft daarbij planologisch een logische inbreidingslocatie, mede vanwege de nieuwbouwwontwikkeling op het terrein van het nabijgelegen voormalige Chinese restaurant. De woningen worden landschappelijk ingepast conform de geldende gebiedskenmerken.

Voorwaarden ontwikkeling

- Om te waarborgen dat de ontwikkeling daadwerkelijk bijdraagt aan deze principes van ruimtelijke kwaliteit, dient de initiatiefnemer een inpassingsplan op te laten stellen. Dit zal in de vervolprocedure ook daadwerkelijk worden opgesteld. Voorafgaand uw besluit heeft initiatiefnemer een schets laten opstellen over de te verwachten realisatie van het plan.

Er worden twee nieuwe woningen gerealiseerd welke aansluiten bij het landschappelijk beeld van de Zonnenbergerweg. Het zal gaan om twee kleinschalige woningen, in de vorm van een twee-onder-één-kap, die in de markt gezet zullen worden voor starters. De woningen worden gerealiseerd op bestaan terrein, naast de al bestaande woning aan de Zonnenbergerweg 1. De huidige woning en de nieuw te bouwen woningen zullen door een perceelscheiding van elkaar worden gescheiden.

- Goede ruimtelijke ordening: Voor de bestemmingsplanherziening moet aangetoond worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de bestaande functies en waarden in de omgeving.

In de (directe) nabijheid van het plangebied liggen geen bedrijven, anders dan een banketbakkerij en een cateringbedrijf. Voor deze bedrijven geldt een aan te houden richtafstand (tussen bedrijf en woningen) van 30 meter. De nieuw te realiseren woningen liggen op meer dan 30 meter van de beide bedrijven; de banketbakkerij aan de noordzijde en het cateringbedrijf aan de zuidzijde. Beide bedrijven worden daarmee niet in de bedrijfsvoering belemmerd. Tevens zal er, gezien de afstand, sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen

Het plan wordt op voorhand planologisch uitvoerbaar geacht en er zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat. In het vervolgproces zullen nog wel enkele onderzoeken uitgevoerd moeten worden. Welke omgevings- en milieuaspecten nader onderzocht moeten worden, adviseert de Omgevingsdienst IJsselland ons over. Dit betreffen in ieder geval een toets aan de Wet natuurbescherming, een verkennend bodemonderzoek en mogelijk een archeologisch onderzoek.

DRAAGVLAK

De initiatiefnemer wordt geadviseerd om in een zo vroeg mogelijk stadium de omgeving te informeren over het initiatief.

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

Geen. De risico's liggen bij de initiatiefnemer. Hiertoe zal een anterieure overeenkomst worden gesloten waarin de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en ook de kosten van een eventuele planschadeclaim door derden, worden verlegd naar de initiatiefnemer.

AANPAK/UITVOERING

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over uw besluit. Vervolgens is het aan de initiatiefnemer om de plannen verder uit te werken. De anterieure overeenkomst wordt opgesteld en ondertekend door de initiatiefnemer en gemeente. Vervolgens wordt het bestemmingsplan opgesteld door het 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.