

ADVIESNOTA voor burgemeester en wethouders

Openbare besluitenlijst

Zaaknummer: 58381-2022

Medewerker	:	Tom van der Liende
Team	:	Leefomgeving
Datum	:	13 december 2022
Portefeuillehouder	:	wethouder M. Blind

<p>BIJLAGEN:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> omgevingsvergunning bouwen en (kruimel) afwijken bestemmingsplan en aanleggen flexwonen Wijhe Crisis en herstelwet (Zaaknr: 58696-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Ruimtelijke onderbouwing (Zaaknr: 58696-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> HB 10 - Aanmeldnotitie besluit m.e.r. (Zaaknr: 58696-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> Stedebouw (Zaaknr: 58696-2022)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> P03866-VH-01-C01 Tekening Inrichtingsplan bovengrondse situatie definitief (Zaaknr: 58696-2022)</p>
<p>AFSTEMMING MET</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> anders, nl. Projectleider Flexwonen Wengelerhoek</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>Omgevingsvergunning Flexwonen Wengelerhoek Wijhe</p>

BESLUIT burgemeester en wethouders

1. De omgevingsvergunning voor het realiseren van 50 flexwoningen voor de duur van 10 jaar en het aanleggen van het openbaar gebied aan de Omloop te Wijhe te verlenen onder voorwaarde dat berekeningen brandwerendheid akkoord zijn bevonden door de brandweer alvorens wordt gestart met de realisatie van de woningen;
2. Te starten met grondwerkzaamheden tijdens de bezwaarperiode.

SAMENVATTING

Op 15 december 2022 heeft Salland Wonen een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 50 flexwoningen voor de duur van 10 jaar en het aanleggen van het openbaar gebied aan de Omloop te Wijhe. Het realiseren van de flexwoningen levert een bijdrage aan het verlagen van de druk op sociale huurwoningen op korte termijn. Om snelheid te houden in het proces wordt gebruik gemaakt van de Crisis- en herstelwet. Het college heeft besloten om de omgevingsvergunning te verlenen.

INLEIDING

Op 15 december 2022 heeft Salland Wonen een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de realisatie van 50 flexwoningen voor de duur van 10 jaar en het aanleggen van het openbaar gebied aan de Omloop te Wijhe. Gemeente, Salland Wonen en Innovatiehub werken al enkele maanden intensief samen met als doel de realisatie van flexwoningen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de grote vraag naar woningen. Afspraken over de samenwerking tussen gemeente en Salland Wonen worden vastgelegd in een Samenwerking en Realisatie Overeenkomst. De gemeenteraad heeft op 12 december 2022 unaniem besloten de grondexploitatie voor de hele woonwijk Wengelerhoek vast te stellen. Ook de structuurvisie voor heel Wengelerhoek stelde de raad toen vast. De flexwoningen Wengelerhoek zijn onderdeel van de grondexploitatie.

BEOOGD RESULTAAT

Het realiseren van 50 tijdelijke (maximaal 10 jaar) flexwoningen op Wengelerhoek en het bouw- en woonrijp maken van betreffende gronden (groenvoorzieningen, riolering, verhardingen, verlichtingen en bijbehorende werkzaamheden).

KADER

Bestemmingsplan Buitengebied Olst-Wijhe
Parapluplan Parkeren
Wro
Wabo
Crisis- en herstelwet

ARGUMENTEN

Plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Wijhe en wordt begrensd door de Omloop aan de noordzijde, agrarische percelen en de spoorlijn Deventer-Zwolle in het oosten, woningen en de Zandhuisweg in het westen en agrarische percelen in het zuiden. Onderstaande afbeelding geeft de ligging weer.



Bestemmingsplan

Ter plekke van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Olst-Wijhe', zoals op 4 december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Binnen het plangebied zijn de enkelbestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 1' en 'Waarde – Archeologie – 2' van toepassing. In het oosten van het besluitgebied is ook de dubbelbestemming 'Leiding – Gas – 1' opgenomen. Tevens is het Parapluplan Parkeren van toepassing op het plangebied.

Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 50 flexwoningen met bijbehorende voorzieningen. De woningen worden geplaatst voor een termijn van maximaal 10 jaar. De woningen zijn zo ontworpen dat zij na 10 jaar verplaatst kunnen worden, maar ook voor een langere periode kunnen blijven staan. Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd uit compacte erven, deze erven zijn makkelijk te transformeren naar erven met een ander woningtype voor het geval dat hier in de toekomst andere woningen geplaatst worden. Het plan voorziet in 1-persoonwoningen, 1-2 persoonswoningen en gezinswoningen.



Woonvisie

In de door de gemeenteraad vastgestelde Woonvisie 2022-2025 wordt aangegeven dat de gemeente de komende jaren flexwoningen wil ontwikkelen. Daarbij is door de recente ontwikkelingen in Oekraïne de druk op opvanglocaties voor vluchtelingen en statushouders toegenomen. Realisatie van de flexwoningen draagt daarmee bij aan de doelen die zijn gesteld in de Woonvisie. Bij toewijzing van de woningen is het uitgangspunt:

- 1/3 lokale starters;
- 1/3 lokale spoedzoekers;
- 1/3 Oekraïners.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer een nieuwe uitleglocatie wordt gerealiseerd moet voldaan worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voorkomt dat uitleglocaties gerealiseerd worden terwijl er nog voldoende inbreidingsmogelijkheden zijn. Het woningbouwprogramma is tot stand gekomen op basis van de behoefte zoals verwoord in de regionale Woonagenda West-Overijssel en de Woonvisie 2022-2025 van de gemeente. Gelet op de opgave uit de Woonvisie en de zeer beperkte mogelijkheden voor inbreiding is een uitleglocatie benodigd. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

Externe veiligheid

Door het plangebied loopt een gasbuisleiding. In 2020 is een berekening uitgevoerd of voldaan kan worden aan de risiconormen voor Externe Veiligheid. Destijds is gerekend met de bouw van 100 woningen en een maximale toename van 300 personen. Uit deze berekening kwam naar voren dat er een aanvaardbaar risico is. Ter plaatse van de buisleiding is een bebouwingsvrije zone van 4 meter van toepassing aan weerszijden van de leiding. Door de Veiligheidsregio IJsselland wordt geadviseerd om pas vanaf 30 meter van de gasleiding te beginnen met bouwen. In dit gebied is een warmtestraling te verwachten van 35kW/m². In dit gebied gaan alle brandbare materialen branden en overlijden alle mensen die zich zowel buiten als binnen bevinden. Ter vergelijking een standaard brandweeruitrusting beschermd tot 4,6kW/m². Mocht er een incident plaatsvinden met de buisleiding dan ben je ook ver buiten de 30 meter zone onvoldoende beschermd. Echter is de kans dat er een incident plaatsvindt binnen het plangebied zo klein dat het een aanvaardbaar risico betreft. Zie daarvoor ook de berekening die is uitgevoerd in 2020. Geadviseerd wordt om dit risico te accepteren en de omgevingsvergunning voor de flexwoningen te verlenen.

Geitenhouderij

Uit onderzoek van de GGD is gebleken dat er een verhoogd risico op longontsteking is binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij. De handreiking van de GGD beschrijft dat vanwege de onzekerheid over de precieze oorzaak van het verhoogde risico het voorzorgbeginsel leidend is. Zonder veehouderij in de omgeving heeft 1.4% van de inwoners last van een longontsteking. Op een afstand van 1 kilometer vanaf een geitenhouderij is er sprake van 20% meer gevallen van longontsteking. Dit komt neer op 1.68% van de inwoners. Op een afstand van 500 meter is sprake van 70% meer gevallen van longontsteking. Dit komt neer op 2.38% van de inwoners. Hoe groter de afstand tot een geitenhouderij des te sneller vakt de kans op een longontsteking af. Het plangebied is gelegen op een afstand van meer dan 1km van de geitenhouderij waardoor minder dan 1.68% van de inwoners van het plangebied last zal krijgen van een longontsteking. Afgezet tegen de kans op een longontsteking zonder de aanwezigheid van een veehouderij is dit een aanvaardbaar risico en wordt geadviseerd de omgevingsvergunning voor de flexwoningen te verlenen. De GGD heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling.

Geluid

Ten opzichte van een niet overdekt zwembad moet normaliter een afstand worden aangehouden van minimaal 200 meter. De dichtstbijzijnde woning komt op ca. 180 meter te liggen. Echter gelden voor het tijdelijk (maximaal 10 jaar) afwijken van het bestemmingsplan andere regels ten aanzien van geluid. In de wet is vastgelegd dat voor tijdelijke (maximaal 10 jaar) afwijkingen niet getoetst hoeft te worden aan de Wet geluidhinder. Wel dient het initiatief getoetst te worden aan een goede ruimtelijke ordening. Het niet overdekte zwembad ligt reeds in een bestaande woonwijk. Er zijn geen klachten bekend ten aanzien van het zwembad die zien op het aspect geluid. Daarbij is het zwembad slechts een gedeelte van het jaar open. Hiermee voldoet het initiatief aan een goede ruimtelijke ordening.

Stikstof

In het kader van de ontwikkeling is onderzoek gedaan naar mogelijke extra stikstofuitstoot door de ontwikkeling. Uit berekeningen die zijn uitgevoerd met de AERIUS-calculator blijkt dat zowel tijdens de gebruiksfase als bouwfase geen sprake is van extra stikstofuitstoot. Dit komt omdat de agrarische activiteiten op het perceel gestaakt zullen worden.

Parkeren

Het vigerende parkeerbeleid van de gemeente voorziet niet in specifieke kengetallen voor flexwoningen. De kleinste categorie woningen uit het parkeerbeleid zien toe op appartementen kleiner dan 100m². Omdat het parkeerbeleid niet aansluit op de specifieke ontwikkeling worden de kengetallen van de CROW

gehanteerd. Hiermee wordt gemotiveerd afgeweken van het parkeerbeleid. Echter is in het stedenbouwkundige plan rekening gehouden met een eventueel tekort aan parkeerplaatsen. Zo is er langs het karrespoor nog ruimte om parkeerplaatsen toe te voegen mocht daar in de toekomst behoefte aan blijken.

Crisis- en herstelwet

Er is onderzoek gedaan naar het versneld realiseren van de flexwoningen. Een mogelijkheid die ontstond om een procedurele versnelling mogelijk te maken is door de gemeente aan te melden voor de Crisis- en herstelwet. Op 14 december 2022 heeft een publicatie in de Staatscourant plaatsgevonden waar de gemeente Olst-Wijhe in genoemd is. Door de aanmelding kan de reguliere procedure uit de Wabo gevolgd worden voor afwijken van het bestemmingsplan. Hierdoor heeft de procedure een doorlooptijd van maximaal 8 weken. Wanneer de gemeente niet was aangemeld had de uitgebreide voorbereidingsprocedure doorlopen moeten worden en zou de procedure een doorlooptijd van 26 weken gehad hebben.

Versnelling aanlegactiviteiten

Nadat de vergunning verleend is, bestaat de mogelijkheid tot het indienen van bezwaar. Dit kan tot maximaal 6 weken nadat de vergunning verleend is. Er is een afspraak gemaakt ten aanzien van het realiseren van nutsvoorzieningen in het plangebied. Deze werkzaamheden starten naar alle waarschijnlijkheid in week 12. Voordat de nutsvoorzieningen aangelegd kunnen worden moeten voorbereidende werkzaamheden getroffen worden vanaf week 5. Het kan zijn dat deze werkzaamheden plaatsvinden in de periode dat nog bezwaar ingediend kan worden en/of waarin eventuele bezwaarschriften nog in behandeling zijn. Mocht het bezwaar aanleiding vormen om de omgevingsvergunning in te trekken of te wijzigen, dan kan dit gevolgen hebben voor de werkzaamheden die reeds hebben plaatsgevonden. In het ergste geval moeten de werkzaamheden ongedaan gemaakt worden. Daarmee is sprake van een financieel risico. Gelet op de wens van het college om het project zo snel mogelijk af te ronden wordt voorgesteld om dit risico te accepteren.

Brandwerendheid

In het kader van vooroverleg zijn de bouwtechnische tekeningen reeds naar de brandweer gestuurd. De brandweer heeft aangegeven dat een nadere berekening voor de brandoverslag aangeleverd moet worden uiterlijk drie weken voor de start van de bouw. Deze voorwaarde zal aan de omgevingsvergunning gekoppeld worden.

Conclusie

Gelet op bovenstaande argumenten wordt voorgesteld om de omgevingsvergunning te verlenen onder voorwaarde dat de berekeningen brandwerendheid akkoord zijn bevonden door de brandweer en om te starten met voorbereidende grondwerkzaamheden tijdens de bezwaarperiode.

DRAAGVLAK

In het kader van de procedure wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om binnen zes weken na het verlenen van de omgevingsvergunning bezwaar in te dienen.

Voor het project flexwonen waren er de volgende contactmomenten met aanwonenden, omwonenden en gemeenteraad:

- 12 september 2022: woordvoerdersoverleg flexwonen gemeenteraad
- 3 oktober 2022: langs de deuren bij aanwonenden Wengelerhoek, afgeven brief en tekeningen
- 4 oktober 2022: artikel in Stentor
- 4 oktober 2022: brief aan grotere groep omwonenden
- 11 oktober 2022: inloopavond flexwonen Wengelerhoek en ook infostand aanvulling structuurvisie
- 14 oktober 2022: afspraak met aanwonende
- 24 oktober 2022: bijeenkomst aanwonenden Wengelerhoek
- 25 oktober 2022: afspraak bij met aanwonende
- 9 november 2022: bijeenkomst aanwonenden Wengelerhoek
- 28 november 2022: woordvoerdersoverleg flexwonen en Wengelerhoek gemeenteraad
- 2 december 2022: afspraak met aanwonende
- 19 december 2022: afspraak met aanwonende
- 21 december 2022: bijeenkomst aanwonenden Wengelerhoek

Direct omwonenden

3 Oktober 2022 zijn de voorgenomen plannen door gemeente en Salland Wonen huis aan huis op hoofdlijnen toegelicht aan omwonenden. Op 11 oktober vond er een inloopavond plaats waarbij direct omwonenden vooruitlopend op overige genodigden meer uitgebreid kennis hebben kunnen nemen van de plannen die werden toegelicht door Salland Wonen, stedenbouwkundige, Innovatiehub en de gemeente. Omwonenden voelden zich overvallen en hadden vooral vragen over de gehele woonwijk Wengelerhoek.

Met de direct aanwonenden spraken we af dat zij waar mogelijk kunnen meedenken over het gehele plan Wengelerhoek. We hielden sinds de inloopavond drie avonden met hen.

Bevolking Wijhe en toekomstige bewoners

11 Oktober zijn de plannen tijdens een inloopavond breed toegelicht aan iedereen die interesse heeft in de plannen op basis van breed gecommuniceerde uitnodigingen. Naast omwonenden waren er ook een flink aantal mogelijk toekomstige bewoners aanwezig met vragen over planning en of zij in aanmerking komen voor de woningen.

Pers en websites

In de pers is breed positieve aandacht besteed aan de plannen.

Gemeenteraad

Woordvoerders van de raadsfracties zijn op 12 september en 28 november geïnformeerd over de plannen. Op 12 december besloot de gemeenteraad unaniem over de aanvulling op de structuurvisie voor Wengelerhoek en het openen van de grondexploitatie Wengelerhoek. Er was één inspreker. Tijdens de raadsbehandeling gaven enkele raadsleden aan de woordvoerders toelichting als positief te hebben ervaren.

DUURZAAMHEID

De woningen voldoen aan alle eisen die gesteld worden in het kader van het bouwbesluit. Daarnaast is het plangebied zo ingericht dat wanneer de flexwoningen na 10 jaar weggehaald worden er gemakkelijk een ander type woning gerealiseerd kan worden.

RISICO'S (financieel/juridisch)

Wanneer besloten wordt om te starten met grondwerkzaamheden terwijl de termijn nog loopt voor het indienen en behandelen van bezwaar dan brengt dit risico's met zich mee. In het uiterste geval zou kunnen blijken dat de omgevingsvergunning niet verleend had mogen worden en moeten alle grondwerkzaamheden ongedaan gemaakt worden. Omdat op voorhand niet duidelijk is wanneer het eventuele bezwaar behandeld kan worden is het inschatten van de financiële risico's zeer lastig. Mocht een bezwaar ingediend worden dan zal op dat moment bekeken worden hoe groot de kans is dat het plan hierdoor niet uitgevoerd mag worden en of we op dat moment de werkzaamheden staken.

Het risico op planschade komt voor rekening van de gemeente. Echter is sprake van een beperkt risico. De tijdelijke afwijking voor maximaal 10 jaar komt niet in aanmerking voor planschade. Bij eventuele overlast door de ontwikkeling zouden omwonenden wellicht wel in aanmerking kunnen komen voor planschade. Omdat niet helder is of er sprake zal zijn van overlast valt moeilijk vast te stellen wat de eventuele consequenties zijn. Planschade nemen we altijd voor onze rekening wanneer wij zelf een grondexploitatie voeren.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

Ten aanzien van de procedure worden leges verhaald op de initiatiefnemer. Gemeente verkoopt de gronden waarop de woningen worden gerealiseerd aan Salland Wonen, afspraken daarover worden vastgelegd in een nog te tekenen SROK. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken komen ten laste van grondexploitatie Wengelerhoek.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit zal de omgevingsvergunning verleend worden en heeft een ieder gedurende zes weken de tijd om bezwaar in te dienen. Vanaf week 5 zal gestart worden met voorbereiden grondwerkzaamheden.

