

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Projecten, Realisatie en Ontwikkeling

Onderwerp:

Het aangaan van een intentieovereenkomst voor herontwikkeling aan de Oerdijk 34-36 in Schalkhaar

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 24-10-2023
Notanummer	: 2023-886
Datum	: 24-10-2023
Programma	: 05 - Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder Wijnhoud,
Bijlage(n)	: Intentieovereenkomst Oerdijk 34-36 getekend door koper (1).pdf

Parafering

18-10-2023: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling17-10-2023: Wethouder

Agendering

* 19-10-2023: Teammanager Concernstaf en Adjunct-secretaris

* 18-10-2023: Gemeentesecretaris/algemeen directeur

Definitieve akkoord

25-10-2023

B & W d.d.: 24-10-2023

Besluit

1. De intentieovereenkomst planontwikkeling Oerdijk 34-36 te Schalkhaar, aan te gaan

De nota en het besluit openbaar te maken met uitzondering van de bijlage Intentieovereenkomst Oerdijk 34-36 op basis van art 5.1 lid 2 Woo en eerst nadat de intentieovereenkomst is ondertekend en de omwonenden zijn geïnformeerd.

Inleiding

Woningstichting De Marken, eigenaar van het perceel aan de Oerdijk 34-36 te Schalkhaar, heeft het initiatief om voor het perceel een nieuw (woningbouw)plan te ontwikkelen. Op de percelen staan nu 4 verouderde sociale huurwoningen en 2 winkelpanden. Insteek van De Marken is om te kijken naar de haalbaarheid voor herontwikkeling van deze locatie. Het gebied ligt midden in het dorp Schalkhaar. De Marken wil op deze plek een aantal (8-10) sociale huurwoningen ontwikkelen. Het exploitatiegebied bestaat uit een plangebied van ruim 2100 m2. De herontwikkeling van deze locatie naar wonen is met een positieve grondhouding op hoofdlijnen functioneel akkoord bevonden.

Als vervolg start een inbreidingstraject om nadere afspraken met elkaar te maken over het traject. We hebben de eigenaar en initiatiefnemer een intentieovereenkomst aangeboden om de haalbaarheid van het initiatief verder te onderzoeken. Deze overeenkomst is recent door de initiatiefnemer getekend.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Het faciliteren van verkenning en onderzoek naar de mogelijkheden voor de realisatie van sociale woningbouw op het perceel aan de Oerdijk 34-36 te Schalkhaar.

Eigenaar en initiatiefnemer wil op deze plek een aantal sociale huurwoningen ontwikkelen voor onder andere senioren. Dat beeld kan verder worden ingevuld op basis van de uitkomsten van de haalbaarheidsfase.

Kader

- * Omgevingsvisie Deventer 2019
- * Chw bestemmingsplan Deventer, stad en dorpen deel C
- * Woonvisie 2018 Meer dan geWOON' , Doelgroepenverordening 2019, Zelfbewoningsplicht raadsbesluit 2021
- * Omgevingsverordening Overijssel 2017;
- * Welstandsnota Deventer
- * Visie Duurzaam Deventer

Betrokken partijen en participatie

Initiatiefnemer-eigenaar heeft de huidige huurders van zowel de woningen als de winkelruimtes geïnformeerd over de plannen. Er wordt gekeken naar een alternatieve locatie voor één van de ondernemers. De Marken stelt een sociaal plan op voor de huurders van de woningen. De omwonenden in de directe omgeving worden door De Marken nog geïnformeerd over (de start van) het haalbaarheidsonderzoek naar de mogelijke ontwikkeling. De initiatiefnemer nodigt omwonenden uit om input te leveren: in de planfase wordt een klankbordgroep opgericht door De Marken.

Bij een eventueel vervolg van de herontwikkeling, heeft een ieder bij een ruimtelijke procedure gelegenheid om reacties op het plan te geven.

Argumenten voor en tegen

Een intentieovereenkomst borgt de procesafspraken en het kostenverhaal.

De intentieovereenkomst is de start van de haalbaarheidsfase. In die fase gaan initiatiefnemer en gemeente op diverse onderdelen concreet de haalbaarheid van een plan voor het toevoegen van woningen op deze locatie onderzoeken.

Stedenbouwkundig is het mogelijk dat deze plek transformeert en er extra woningen worden toegevoegd. Opdracht is om hier een goede stedenbouwkundige invulling te maken. Dit vraagt om een ruimtelijke analyse van het gebied met aandacht voor de context, de buurt/ wijk waar het perceel is gelegen en de historische opbouw.

Ook het behoud van de karakteristieke lintbebouwing langs de Oerdijk is een belangrijk aandachtspunt. Het zondermeer slopen van deze karakteristieke bebouwing is niet wenselijk. Een nadere onderbouw en nader onderzoek naar de mogelijkheden tot behoud en/of sloop/nieuwbouw met behoud van de karakteristiek zijn noodzakelijk.

Het programma bij de Oerdijk 34-36 is gericht op (grondgebonden) levensloopbestendige woningen. Het programma voor deze locatie bestaat 100% uit sociale huurwoningen. Nadere studie van het perceel en het gebied is nodig om te beoordelen hoeveel woningen er zouden kunnen, hoe deze gesitueerd kunnen worden etc. Hier wil de gemeente afspraken over maken, en vastleggen in de Nota van Uitgangspunten (en voorafgaand aan de anterieure overeenkomst en planologische procedure).

De doelgroep senioren is een doelgroep die ook in Schalkhaar behoefte heeft aan extra woningen. Een eventuele mix van verschillende doelgroepen (starters op de arbeidsmarkt, senioren, kleine huishoudens) sluit aan bij de Woonvisie, en kan onderzocht worden voor deze plek. Daarnaast vragen we aandacht voor verdere uitwerking van de sociale component in de plannen, die belangrijk is indien deze woningbouwlocatie (deels) specifiek gericht wordt op de oudere doelgroep.

Initiatiefnemer moet kunnen aantonen dat in de benodigde parkeerplaatsen kan worden voorzien. De ontwikkeling tot een andere bestemming vraagt om een berekening van het aantal parkeerplaatsen. Basis vormt het gemeentelijk parkeerbeleid. Daarnaast is er een opgave om de ontsluiting op een veilige manier te regelen.

Deze locatie valt deels in archeologische waarde 4, er is een quickscan archeologie (beschrijving op hoofdlijnen) nodig voor deze herontwikkeling.

De gemeente heeft in haar beleid diverse duurzaamheidsaspecten verwerkt, zoals klimaatadaptatie (waaronder hemelwaterberging) en natuurinclusief bouwen. Hier wordt aandacht gevraagd voor (aansluiting op) de groenstructuur in het plan en klimaatadaptatieve en natuurinclusieve maatregelen bij de verdere uitwerking van het plan.

De locatie is gelegen langs de Oerdijk. Vanuit milieu spelen de aspecten 'geluid' (wegverkeer), ecologie, water en bodem hier een rol, welke bij de verdere planuitwerking nader onderbouwd zullen moeten worden. Ook stikstofdepositie op Natura-2000 dient onderbouwd te worden.

De uitkomst van gesprekken en onderzoeken monden uiteindelijk uit in een Nota van Uitgangspunten.

Financiële consequenties en dekking

In de voorliggende nota is het kostenverhaal ten behoeve van de intentiefase geregeld en komt voor rekening van de eigenaar- initiatiefnemer. Het betreft met name de ambtelijke kosten om te komen tot een goede ruimtelijke ordening van het gebied door middel van verdere uitgangspunten.

Openbaarmaking en communicatie

Nota en besluit van het college van B&W op de voorliggende intentieovereenkomst openbaar maken nadat omwonenden zijn geïnformeerd door De Marken.

Aanpak en uitvoering

Indien uw college kan instemmen met deze intentieovereenkomst wordt met de eigenaar tevens initiatiefnemer, een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Op basis hiervan werkt de initiatiefnemer het plan verder uit. De Nota van uitgangspunten wordt voor vaststelling te zijner tijd aangeboden aan uw college.

Indien beide partijen kunnen instemmen met de uitgangspunten kunnen definitieve afspraken voor de herontwikkeling worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

De anterieure overeenkomst wordt t.z.t. uitgewerkt en voorgelegd aan uw college. Tevens wordt t.z.t., maar na het sluiten van de anterieure overeenkomst, een planologische procedure doorlopen voor deze herontwikkeling. Tijdens deze procedure worden bewoners en belanghebbenden in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen.