

Burgemeester en wethouders

Datum 12 november 2024

Onderwerp

Intentieovereenkomst woningbouw Alteveer Oosterweg

Wij willen

Wij willen voorzien in voldoende woning voorraad in de kleine kernen

Wij besluiten

1. Een intentieovereenkomst aan te gaan met de initiatiefnemer voor de ontwikkeling van woningbouw locatie Alteveer, Oosterweg (Gemeente Zuidwolde, sectie C, nummers 6832 (ged.) en 5346 (ged.) én Gemeente Zuidwolde, sectie L, nummer 4 (ged.)

Want

- 1.1 *De intentieovereenkomst heeft het doel de haalbaarheid te onderzoeken*
Het doel van de intentieovereenkomst is om de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling voor woningbouw op de locatie in Alteveer te onderzoeken. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor dat onderzoek waarbij tevens het draagvlak voor de gewenste ontwikkeling moet worden betrokken.
- 1.2 *Door het sluiten van een intentieovereenkomst wordt de rechtspositie van partijen vastgelegd.*
In de overeenkomst wordt de rechtspositie van partijen vastgelegd, zoals o.a. de rollen van beide partijen in de uitvoering van een haalbaarheidsonderzoek worden vastgelegd, alsmede afspraken over de te maken kosten.
In de intentieovereenkomst wordt vastgelegd dat initiatiefnemer aantoonbaar omwonenden en belanghebbenden actief moet betrekken bij de totstandkoming van het plan.
Het haalbaarheidsonderzoek wordt afgerond met een beslisdocument waarin de resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd op basis waarvan een advies aan uw college wordt gegeven om te komen tot besluitvorming over de vervolgstappen. De intentieovereenkomst loopt tot 1 oktober 2025 of zoveel later als partijen samen overeenkomen.

De initiatiefnemer ontwikkelt voor eigen rekening en risico een stedenbouwkundige visie inclusief bijbehorende onderzoeken. In dit geval worden de ontwikkelkosten door de initiatiefnemer gemaakt. Het sluiten van de intentieovereenkomst legt de gemeente geen verplichtingen op. Op basis van de resultaten van het onderzoek is gemeente vrij te besluiten in hoeverre zij haar medewerking wenst te verlenen aan de ontwikkeling. De ambtelijke uren worden doorberekend in het project als het leidt tot een anterieure overeenkomst. Leidt het niet tot een anterieure overeenkomst dan komen de kosten voor rekening van de gemeente.
- 1.3 *Het voornemen is passend binnen de woonvisie van gemeente De Wolden*
De locatie aan de Oosterweg te Alteveer, is verworven door een marktpartij. Initiatiefnemer wil de locatie ontwikkelen ten behoeve van een nieuwbouwplan met een gedifferentieerd woningaanbod. Het voornemen kan zowel kwantitatief als

kwalitatief invulling geven aan de woonbehoefte en is hiermee passend binnen de woonvisie van gemeente De Wolden. Het plan voldoet echter niet aan het geldende omgevingsplan: "Buitengebied de Wolden 2023".

Maar

Het aangaan van de intentieovereenkomst biedt geen garanties voor ontwikkeling op deze locatie. Tijdens de intentieperiode gaan beide partijen onderzoeken of woningbouw op deze locatie mogelijk is.

Achtergrond

Het woningbouwplan aan de Oosterweg bestond voorheen uit twee losse plannen van twee ontwikkelaars. Begin van dit jaar zijn beide plannen los gepresenteerd aan de direct omwonenden.

In de loop van dit jaar zijn deze twee plannen samengevoegd en worden nu als één plan ontwikkeld. Deze plannen zijn ook gedeeld met het dorp.

Door het samenvoegen van de twee plannen ontstaat een meer gedifferentieerd woningbouwprogramma. Een mix van goedkoop-, middelduur- en dure koopwoningen, om zo te voorzien in de verschillende woonbehoeften in het dorp.

De initiatiefnemers willen de plannen voor woningbouw op deze locatie graag verder onderzoeken.

De financiële gevolgen zijn

De kosten voor de onderzoeken komen ten laste van de initiatiefnemer. Ervan uitgaande dat de intentieovereenkomst wordt opgevolgd door een anterieure overeenkomst, worden de reeds gemaakte en nog te maken ambtelijke uren (inclusief procedurekosten) gedekt middels de hierin opgenomen exploitatiebijdrage voor initiatiefnemer. Indien het haalbaarheidsonderzoek niet leidt tot het besluit over te gaan tot het sluiten van een anterieure overeenkomst zijn de reeds gemaakte ambtelijke uren voor rekening van de gemeente.

Alternatieven

Niet instemmen met de intentieovereenkomst en het plan bij voorbaat afwijzen.

Participatie

Hier wordt aandacht aan besteed gedurende het onderzoek/intentie traject. De initiatiefnemer stelt een participatieplan op voor deze ontwikkeling.

Communicatie

1. Begin van dit jaar zijn beide plannen los gepresenteerd tijdens een inloopbijeenkomst voor de direct omwonenden. In mei dit jaar zijn beide plannen samen nogmaals gepresenteerd aan het dorp.
2. Het besluit wordt gepubliceerd op de besluitenlijst.
3. Het besluit wordt verwerkt in een persbericht en in de Wolder Courant geplaatst. Dorpsbelangen plaats dit bericht op Facebook.

Bijlagen

1. Intentieovereenkomst (met bijlagen).