

Burgemeester en wethouders

Datum: 21 oktober 2024

Onderwerp

3 appartementen en uitbreiding winkel Hoofdstraat 89 Zuidwolde

Wij willen

Zo veel mogelijk medewerking verlenen aan ruimtelijke initiatieven.

Wij besluiten

1. Een positief principebesluit te geven voor het realiseren van drie appartementen en een winkelpand (aanvraag Z2024-00000661) op de locatie Hoofdstraat 89 te Zuidwolde en daarmee het genomen principebesluit van 27 september 2024 in te trekken.

Want

- 1.1 *Een nieuw besluit is nodig omdat er op 27 september 2024 onder mandaat een negatief besluit is genomen.*

Het plan is ambtelijk beoordeeld en op 27 september 2024 is er een negatief besluit genomen, omdat het plan niet in overeenstemming is met onze woonzorgvisie. Zie voor verdere toelichting onder 'Maar'.

Afwijken van onze woonzorgvisie is noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.

- 1.2 *We maken een toevoeging op ons woningenbestand mogelijk en we bieden ruimte voor invulling van de winkelfunctie*

Door akkoord te gaan met het plan dragen we er zorg voor dat er twee extra wooneenheden gerealiseerd worden, wat wellicht zorgt voor doorstroming op de woningmarkt. Daarnaast wordt het winkelpand uitgebreid en dit biedt meer mogelijkheden voor invulling van de winkel.

Maar

Uit de woon(zorg)visie blijkt dat in de Wolden vooral behoefte is aan betaalbare woningen voor starters. Het plan aan de Hoofdstraat 89 wijkt hiervan af. Zodoende is op 27 september 2024 het besluit genomen om initiatiefnemer te houden aan het bouwen van betaalbare appartementen (onder de €275.000 v.o.n.). Het ambtelijke advies voor wat betreft wonen is om de prijsgrens van de te bouwen appartementen niet verder op te rekken dan naar middelduur (€405.000 v.o.n.). Het voorgestelde besluit wijkt hiermee af van het ambtelijke advies, omdat we geen maximale prijsgrens hanteren bij de twee extra appartementen.

De ontwikkeling van hoofdstraat 110 (een ander initiatief) zorgt voor betaalbare woningen aan de hoofdstraat. Samen met de ontwikkeling aan de hoofdstraat 89 zorgt dit voor een verdeling tussen betaalbare en dure woningen die acceptabel is.

Achtergrond

Het initiatief omvat een uitbreiding van de winkelruimte op de begaande grond. Verder zijn er twee appartementen op de eerste verdieping, en één groter appartement op de

tweede verdieping voorgesteld. Het appartement op de tweede verdieping is voor eigen bewoning. De andere twee appartementen zijn koop of huur.

Initiatiefnemer heeft op 25 april 2024 een conceptaanvraag gedaan. Na behandeling in het afstemmingsoverleg met Stedenbouwkunde en Ruimtelijke ordening is gevraagd om aanvullingen. De aanvullingen kwamen overeen met de eerder gevraagde aanpassingen.

Plannen voor de invulling van het winkelpand en eventuele bouw van extra appartementen zijn er al langere tijd. Er zijn ambtelijk en bestuurlijk al vele gesprekken over gevoerd. Uiteindelijk heeft dit geleid tot de huidige conceptaanvraag die in mei 2024 is binnengekomen. Deze is onder mandaat ambtelijk afgehandeld met een besluit op 27 september 2024.

De financiële gevolgen zijn

Er zijn geen directe financiële gevolgen. Er worden niet opnieuw leges gerekend voor de afronding van 'verken uw idee'.

Alternatieven

Meegaan in het ambtelijke advies voor wat betreft wonen. De realisatie van het plan zal daardoor echter wel onder druk komen te staan.

Participatie

Participatie is verplicht volgens het beleidskader participatie omgevingswet. Het gaat om het toevoegen van één of meer woningen. Er moet een verslag van de participatie toegevoegd worden door de initiatiefnemer. Initiatiefnemer wordt gevraagd deze aan te leveren conform ons eigen participatiebeleid.

Communicatie

We zullen de initiatiefnemer een nieuwe afrondingsbrief sturen.

Bijlagen

Ontwerp hoofdstraat 89 23-04-2024

