

**Aan**

De leden van de gemeenteraad

**Datum**

7 januari 2019

**Van**

Het college/wethouder Paalvast

**Bijlagen****Onderwerp**

Versnellingslocatie Zalkerbos 1 Zknr 0637390217

**Versnelling woningbouw**

Op 8 oktober 2018 is de [Versnellingsagenda Woningbouw](#) vastgesteld. Het doel van de Versnellingsagenda is om de woningbouwproductie te stimuleren o.a. door middel van het aanwijzen van 14 extra woningbouwlocaties. Tijdens de vaststelling van de Versnellingsagenda zijn ook de [motie 1810-10A](#) en [motie 1810-11](#) aangenomen.

**Zalkerbos 1**

Eén van de 14 extra woningbouwlocaties is de locatie Zalkerbos 1. Deze locatie betreft de ontwikkeling van 46 appartementen op het terrein van een autodealer aan het Zalkerbos 1. Het is een particulier initiatief dat door eigenaar/ontwikkelaar Chronos Vastgoed wordt ontwikkeld.

De ontwikkeling past niet binnen het bestemmingsplan Meerzicht-Westerpark. Om het initiatief planologisch mogelijk te maken, zal een uitgebreide WABO procedure omgevingsvergunning worden gevolgd. De gemeente heeft hierbij een faciliterende rol.

**Versnellingsagenda**

Ten dienste van het ingediende bouwplan, dat via het vooroverleg bij de gemeente is ingediend, zijn de volgende uitgangspunten opgenomen in het kavelpaspoort Zalkerbos 1 van de Versnellingsagenda Woningbouw: maximale bouwhoogte 30 meter, parkeernorm volgens het vigerend beleid, doelgroepen: kleine/jonge gezinnen, empty nesters en ouderen.

**Informatiebijeenkomst**

Ter voorbereiding van het samspraaktraject en de indiening van een omgevingsvergunning heeft Chronos Vastgoed, op eigen initiatief, 27 november 2018 een informatiebijeenkomst georganiseerd. Hiervoor waren de omwonenden uitgenodigd. Tijdens de informatieavond heeft de initiatiefnemer impressies van het bouwplan, de situatietekening en een bezonningsstudie getoond. Het betrof geen verkoopavond.

De informatiebijeenkomst is door circa 120 mensen bezocht, vooral senioren vanuit de wijk die hebben aangegeven interesse te hebben voor de nieuwbouw. Het bouwplan is overwegend positief ontvangen. Mensen waren positief over de positionering van het pand op de locatie, de uitstraling van de woontoren en de bouwhoogte van circa 30 meter. Ook de parkeeroplossing die halfverdiept is ontworpen, werd positief ontvangen. Dit geldt ook voor de gemeenschappelijke huiskamer die op de begane grond is gesitueerd. Naar aanleiding van deze informatiebijeenkomst hebben zich circa 100 personen ingeschreven als geïnteresseerde voor de nieuwbouw.

### **Samenspraak**

De volgende stap in de ontwikkeling van dit bouwplan is het organiseren van een samenspraaktraject dat onder de regie van de gemeente zal plaatsvinden. Het niveau is raadplegen, zoals dat in het kavelpaspoort van de Versnellingsagenda Woningbouw is vastgesteld.

Het college van B&W heeft conform de Samenspraakverordening een samenspraakvoorstel vastgesteld. Medio januari 2019 worden omwonenden door de gemeente per brief uitgenodigd voor een samenspraakbijeenkomst op 24 januari 2019. De ontwikkelaar Chronos Vastgoed zal aanwezig zijn om het bouwplan toe te lichten. De gemeente is aanwezig om reacties te peilen en toelichting te geven over de zaken die de gemeente aangaan, zoals de aansluiting van de locatie op de openbare ruimte en het proces dat doorlopen wordt wanneer de ontwikkelaar een aanvraag voor een omgevingsvergunning eerste fase indient. De omwonenden krijgen de gelegenheid om vragen te stellen, te reageren en suggesties te doen. Samen met de ontwikkelaar worden de reacties door de gemeente na de samenspraakbijeenkomst gebundeld en teruggekoppeld.

### **Aanvraag omgevingsvergunning**

De ontwikkelaar heeft na de informatieavond op eigen initiatief een aanvraag omgevingsvergunning eerste fase ingediend. De bedoeling van de ontwikkelaar is om in de eerste fase de ruimtelijke activiteiten aan te vragen: het afwijken van het bestemmingsplan en de sloopactiviteiten.

In overleg met de gemeente heeft de ontwikkelaar de behandeling van de aanvraag omgevingsvergunning opgeschort tot eind januari. Na de samenspraak onder de regie van de gemeente, zal de aanvraag in behandeling worden genomen.

Tijdens de behandeling zal het ontwerpbouwplan zes weken ter inzage liggen zodat er zienswijzen kunnen worden ingediend. Eventuele zienswijzen worden beoordeeld, waarna een verklaring van geen bedenkingen bij de gemeenteraad zal worden aangevraagd. Na afgifte van de verklaring door de gemeenteraad kan de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan worden verleend. De tweede fase aanvraag omgevingsvergunning is gericht op de bouwtechnische toets van het bouwplan. Na het doorlopen van deze twee procedures en na het verlenen van de vergunning voor beide fasen, kan het bouwplan gerealiseerd worden.

### **Anterieure overeenkomst**

Kosten die de gemeente maakt als gevolg van dit bouwplan, zullen op de initiatiefnemer worden verhaald via een anterieure overeenkomst. Een anterieure overeenkomst heeft ook tot doel afspraken vast te leggen tussen de ontwikkelaar en de gemeente over het ontwikkelen van de locatie aan Zalkerbos 1.

### **Afsluitend**

Het college van B&W is verheugd dat ontwikkelaar Chronos Vastgoed in een constructieve sfeer de planontwikkeling van de locatie aan het Zalkerbos 1 voortvarend oppakt. Wanneer de ruimtelijke procedure voortvarend verloopt, wil Chronos Vastgoed nog in 2019 starten met de bouw. Dit is een lovenswaardig begin van de eerste nieuwbouwwoningen van de Versnellingsagenda Woningbouw.