raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. IV-03
Zaaknummer 2168375
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingplan Europark 4-8

Aan de raad,

Inleiding
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Europark 4-8 in Winterswijk. Het terrein is beter bekend als het voormalig sportcentrum De Tuunte. Een deel van het gebied is recent ontwikkeld met nieuwbouw voor een sportschool. Het voorliggende deel voorziet in een herontwikkeling naar een bedrijfsfunctie in de vorm van twee bedrijfshallen van 500 m2 elk een bedrijfshal van 1.000 m2 met buitenopslag en een verzamelgebouw met acht tot tien eenheden van circa 88 m2. Het bestemmingsplan biedt hiervoor een ruimtelijk planologisch kader, een nadere uitwerking gebeurt in overleg met huurders in de vergunningsfase.



Figuur 1. Gewenste situatie

Het perceel heeft in het geldende bestemmingsplan Kom Winterswijk 2011 de bestemming ‘Maatschappelijk’. Op grond van deze bestemming is een herontwikkeling naar een bedrijfsfunctie niet mogelijk. Op 7 december 2021 heeft het college een principebesluit (zaaknr. 198063) genomen dat een

herontwikkeling van locatie op basis van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan mogelijk is onder randvoorwaarden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de benodigde juridisch-planologische onderbouwing.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Europark 4-8’ ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0294.BP2304BTEUROPARK48-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BRK.

Relatie met (huidig) beleid
Het plan past binnen het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek en Structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020.

Beoogd(e) effect(en)
Het plan zorgt voor een nieuwe invulling op een op dit moment braakliggend terrein. De nieuwe bestemming ‘Bedrijventerrein’ past in de omgeving, die voornamelijk dezelfde bestemming hebben, met een maximale milieucategorie van 3.1. Het geeft een nieuwe impuls aan het gebied en creëert meer werkgelegenheid vlakbij een treinstation. Tevens maakt het een bedrijfsverplaatsing ten faveure van een beoogde woningbouwlocatie nabij het station mogelijk. Verkeer kan worden aangesloten op het bestaande netwerk en parkeerplaatsen, laden en lossen worden geregeld op eigen terrein. De groenstrook en calamiteitenstrook langs het spoor blijven behouden en toegankelijk. Over het geheel is sprake van een versterking van de omgevingskwaliteit.

Argumenten
De ontwikkeling is in overeenstemming met het regionaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid
Met een herontwikkeling van de locatie naar een bedrijfsfunctie wordt goed aangesloten op de ambities van het Regionaal Programma Werklocaties Achterhoek. Enerzijds wordt invulling gegeven aan de behoefte aan bedrijvenlocaties. Door het herontwikkelen binnen bestaand stedelijk gebied is er sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Uit de structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020 komt naar voren dat de ambitie voor bedrijventerreinen zich vooral richt op verduurzaming en intensivering van het grondgebruik. Meer arbeidsplaatsen per hectare levert per saldo op termijn een zuiniger ruimtegebruik op. Daarbij betekent de herontwikkeling een kwaliteitsimpuls ten opzichte van de huidige situatie, er zijn geen kandidaten voor de invulling van het voormalige sportcentrum met maatschappelijke doeleinden en er is een tekort aan locaties voor bedrijven in Winterswijk.

Verkeer en parkeren
Omdat er nog geen concrete invulling bekend is, is voor de inrichting van de buitenruimte nog geen nadere invulling bekend. Een belangrijk aspect hierbij is de ontsluiting en het parkeren. Met een voorwaardelijke verplichting in de planregels is een koppeling gelegd met de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid. Op deze wijze is een voldoende parkeercapaciteit op eigen terrein behorende bij de toekomstige bedrijfsfunctie gewaarborgd.

Een goede ontsluiting kan op eigen terrein worden opgelost. Er is geen aanleiding om hierover nadere afspraken vast te leggen in een anterieure overeenkomst.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Naast bovenstaande verantwoording van de ruimtelijke- en beleidskeuzes, is in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan (inclusief de onderzoeken en bijlagen) aangetoond dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van andere wettelijke en milieutechnische eisen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn er kleine wijzigingen in de toelichting doorgevoerd naar aanleiding van opmerkingen van de provincie. Deze hebben echter geen gevolgen voor het plan en worden niet aangemerkt als ambtshalve wijzigingen.

Financiële aspecten/risico's
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure worden op de initiatiefnemers verhaald middels een legesfactuur. Tevens is een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Dit betekent dat het risico op planschade is neergelegd bij de initiatiefnemer.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
De procedure voor het herzien van bestemmingsplannen is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De in deze wet voorgeschreven bestemmingsplanprocedure is doorlopen. Op grond van dezelfde wet is uw raad bevoegd het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
Voor bedrijventerreinen als Europark zijn hittestress en klimaatadaptaties belangrijke thema's. Bij de concrete uitwerking in de vergunningsfase is vergroening en voldoende waterberging onderdeel van de planvorming. De groenstrook langs het spoor is als zodanig bestemd in het bestemmingsplan. Voor de waterberging is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Eind 2023 zijn de omliggende bedrijven per brief geïnformeerd over de ontwikkeling aan Europark 4-8. Hier zijn vragen over gesteld, maar er waren geen bezwaren. Begin 2024 zijn ook de omwonenden (hoofdzakelijk aan de Kalverstraat) per brief geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling. Er hebben zich twee mensen gemeld met een verzoek om informatie, er zijn geen bezwaren.

Er zijn op het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer de raad instemt met dit voorstel en het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt, zal het vastgestelde plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan een schorsingsverzoek worden ingediend bij de voorzieningenrechter en beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Winterswijk, 26 maart 2024

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
M. Keur	B.J.J. Bengevoord