gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	--
onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan "Europalaan 10-232"

advies :

1. Op grond van de Wet geluidhinder Hogere waarden vast te stellen voor de woningen, zoals genoemd in het 'Besluit Hogere grenswaarden'.
2. De raad voor te stellen het Beeldkwaliteitsplan 'Europalaan Winterswijk' vast te stellen.
3. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Europalaan 10-232' ongewijzigd vast te stellen.

besluit : - zie pagina 2

behandeld door: M. Harberink **team:** Ruimtelijke Ontwikkeling **collegiaal overleg gepleegd met:** L. Wielink **van team:** Ruimtelijke Ontwikkeling **manager:** L. Roeterink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☐ openbaar (met uitgestelde publicatie) X openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** X nee ☐ ja, vanwege: ___
financiële consequenties: X Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? X Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie X ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht X anders, nl. publicatie ☐ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: n.v.t.	

bijlagen:
1. raadsvoorstel
2. conceptraadsbesluit
3. vast te stellen bestemmingsplan
4 besluit hogere grenswaarden
5 beeldkwaliteitsplan 'Europalaan Winterswijk'

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Europalaan 10-232

behandeld door: M. Harberink

datum besluit door college B&W: 26 maart 2024

besluit:

1. Op grond van de Wet geluidhinder Hogere waarden vastgesteld voor de woningen, zoals genoemd in het 'Besluit Hogere grenswaarden'.
2. De raad voorgesteld het Beeldkwaliteitsplan 'Europalaan Winterswijk' vast te stellen.
3. De raad voorgesteld het bestemmingsplan 'Europalaan 10-232' ongewijzigd vast te stellen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf loco-secretaris:	

gemeente Winterswijk

B&W-nota

inleiding:
Het ontwerpbestemmingsplan 'Europalaan 10-232' heeft vanaf 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt vier woongebouwen mogelijk met in totaal 132 nieuwbouw appartementen. De bestaande drie portiekflats zullen worden gesloopt.

Deze ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken.
Met voorliggend plan worden 112 woningen gesloopt en worden 132 woningen teruggebouwd. Kwantitatief wordt hiermee voorzien in de toevoeging van 20 woningen. Uit de woonvisie van Winterswijk blijkt dat op basis van de huidige woontrends kwantitatief een jaarlijks tekort van 100 woningen bestaat. Er is daarmee een concrete kwantitatieve behoefte aan woningen. Met de toevoeging van 18 wooneenheden levert de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling hier een bijdrage een deze behoefte.

De te realiseren woningen betreffen allen woningen in het sociale huursegment. De woningen worden gerealiseerd door wooncorporatie De Woonplaats. In de woonvisie heeft de gemeente Winterswijk gesignaleerd dat de beschikbaarheid van sociale huurwoningen onder druk staat. Daarmee is er sprake van een behoefte aan sociale huurwoningen - de kwalitatieve woonbehoefte. Met de voorliggende ontwikkeling wordt hierop ingespeeld door de toevoeging van 20 wooneenheden in dit segment. Tevens worden de 112 bestaande woningen (gefaseerd) gesloopt en herbouwd. De huidige woningen zijn gedateerd en voldoen niet meer aan de huidige woonstandaarden. Met de voorliggende ontwikkeling wordt daarmee een forse hoeveelheid woningen uit de huidige plancapaciteit geschikt gemaakt voor de huidige woonwensen en wordt bijgedragen aan een concrete behoefte. Geconcludeerd wordt dat het voornemen past in de gemeentelijke woonvisie.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is gereed om vastgesteld te worden.

---

advies:
1. Op grond van de Wet geluidhinder Hogere waarden vast te stellen voor de woningen, zoals genoemd in het 'Besluit Hogere grenswaarden'.
2. De raad voor te stellen het Beeldkwaliteitsplan 'Europalaan Winterswijk' vast te stellen.
3. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Europalaan 10-232' ongewijzigd vast te stellen.

---

argumenten/onderbouwing:

Ad 1.
Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft het ontwerpbesluit Hogere grenswaarden ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

Ad 2.
In het beeldkwaliteitsplan zijn de hoofdlijnen aangegeven van de buitenruimte bij het plan. Na vaststelling kan de buitenruimte van de woningbouw binnen deze hoofdlijnen verder worden uitgewerkt.

Ad 3.
Er zijn geen zienswijzen ingediend en er zijn geen ambtshalve wijzigingen noodzakelijk. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

---

betrokkenenparagraaf:
Het bestemmingsplan heeft vanaf 20 december 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
n.v.t.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
n.v.t.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin is tevens een bepaling opgenomen met betrekking tot planschade. Dit betekent dat het risico op planschade wordt neergelegd bij de initiatiefnemer.

---

overige risico's:
n.v.t.

---

aspecten duurzaamheid:
De nieuwe woningen moeten voldaan aan de wettelijke eisen.

---

vervolgprocedure en planning:
Wanneer de raad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt, zal het vastgestelde bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijzen heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Daags na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
Zaaknummer 2174709 B&W nota principeverzoek herontwikkeling portiekflats Europalaan.

---

integriteitstoets:
n.v.t.

---

overige opmerkingen:
n.v.t.
