

Onderwerp: Vaststellen omgevingsplan “Kerkstraat 51-51b en Bredeweg 55, Randwijk”

Ons kenmerk: 2023-051826

Nummer.

Elst, 5 november 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

De raad voorstellen:

1. Het omgevingsplan “Kerkstraat 51-51b en Bredeweg 55, Randwijk” voor het wijzigen van de functie “Gemengd” naar “Wonen” voor de aanwezige bebouwing en de realisatie van twee nieuwe woningen op de percelen Kerkstraat 51 / Bredeweg 55 te Randwijk vast te stellen;

2. Inleiding

Op 11 februari 2023 ontvingen wij het formele verzoek om de bestaande (bedrijfs)woningen om te zetten naar burgerwoningen en twee nieuwe (senioren)woningen te realiseren in plaats van het leegstaande winkelpand. Daarbij is het noodzakelijk om de functie “Gemengd” om te zetten naar de functie “Wonen”.

Het plangebied bevindt zich aan de Kerkstraat en de Bredeweg, aan de rand van de kern Randwijk. Op de locatie is een detailhandelspan (Bredeweg 55) en een bedrijfswoning (Kerkstraat 51) en twee appartementen in de aansluitende bebouwing van de bedrijfswoning (Kerkstraat 51a/b) aanwezig. Het winkelpand staat leeg en hergebruik van deze functie is niet meer te verwachten.

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het tijdelijke omgevingsplan nodig. Hierbij is ervoor gekozen om een wijziging van het omgevingsplan te doorlopen met toepassing van de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (afgekort TAM).

Op 26 september 2023 besloot het college om medewerking te verlenen aan een procedure tot wijziging van het omgevingsplan voor dit initiatief en heeft het college ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst. Door het niet voor de Omgevingswet in procedure brengen van het ontwerpplan is de planschadeovereenkomst niet meer geldig. Op 5 november 2024 is een nieuwe nadeelcompensatieovereenkomst opgesteld, zodat er wordt voldaan aan het wettelijk kader onder de Omgevingswet.

Op 10 september 2024 besloot het college het ontwerp-omgevingsplan ter inzage te leggen voor zienswijzen. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 12 september 2024 tot en met woensdag 23 oktober 2024 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn is er geen zienswijze ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw omgevingsplan voor de percelen Kerkstraat 51 en Bredeweg 55 te Randwijk. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de planprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de gevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn tegen het ontwerp-omgevingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt.

Het ontwerp-omgevingsplan heeft vanaf 12 september 2024 tot en met 23 oktober 2024 voor zienswijze ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijze ingediend.

Alvorens het ontwerp-omgevingsplan ter inzage heeft gelegen is een kennisgeving voornemen wijzigen omgevingsplan gepubliceerd (zowel via overheid.nl als in het Gemeentenieuws). Verder heeft de initiatiefnemer de buurt geïnformeerd over de voorgenomen ontwikkeling en hiervan een participatieverslag gemaakt (zie bijlage 5).

1.2 Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de beoordeling van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten en het van toepassing zijnde rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid blijkt dat het voorliggende initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en worden de omliggende functies niet belemmerd.

Om dit aan te tonen zijn er onderzoeken uitgevoerd op het gebied van bodem, explosieven en natuur. Verder zijn de milieu- en omgevingsaspecten voorgelegd aan externe partijen, zoals het waterschap en de Omgevingsdienst Regio Arnhem. Uit de onderzoeken en de bevindingen van de voornoemde partijen volgt dat er geen belemmeringen zijn. Tevens is het plan ruimtelijk en stedenbouwkundig akkoord bevonden.

1.3 Het realiseren van twee (senioren)woningen in plaats van de bestaande winkelruimte voorziet in de woningbehoefte in het dorp Randwijk.

Door onder andere het toenemende aantal eenpersoonshuishoudens en de groei van het aantal huishoudens van 65 jaar en ouder staat de woningmarkt en het betaalbaar wonen onder druk. Hoewel marginaal voegt het voorliggende initiatief twee woningen toe aan de woonvoorraad van Randwijk. De realisatie van de twee-onder-een-kap-woning, waarbij de woningen geschikt en bedoeld zijn voor senioren, past in de omgeving. Voor deze doelgroep bestaat een grote behoefte aan woningen (in lijn met de toenemende vergrijzing in Nederland). Ook voorziet het plan in woningen in het goedkope segment, waaraan een grote behoefte binnen de regio bestaat.

1.4 De nieuwe woningen worden ruimtelijk ingepast.

Het plangebied ligt binnen de bebouwde kom van Randwijk en is een geschikte locatie om te wonen. Het voorliggend initiatief van twee (senioren)woningen dragen bij aan een gevarieerde dorps woonomgeving.

Met het initiatief wordt een twee-onder-een-kap-woning gerealiseerd die voldoet aan de eisen op het gebied van wooncomfort en duurzaamheid. Ook wordt deze stedenbouwkundig logisch ingepast en sluit het aan bij de bestaande bebouwing in de

nabije omgeving. De gekozen typologie is passend bij de ligging van het plangebied aan de rand van het dorp. De nieuwe woningen zijn wat betreft maatvoering (hoogte en omvang) ondergeschikt aan de bestaande woning en vormen een logische inpassing in het straatbeeld van de Kerkstraat.

Wat betreft de huidige woningen Kerkstraat 51-51b zullen er uitsluitend interne bouwwerkzaamheden plaatsvinden. Het betreft een bestaand pand van voldoende bouwtechnische kwaliteit en beeldkwaliteit en het maakt al deel uit van het straatbeeld.

5. Kanttekeningen en risico's

Er zijn geen kanttekeningen bij dit voorstel.

6. Financiën

De kosten voor de planprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

7. Duurzaamheid

De nieuw op te richten woningen dienen te voldoen aan de gestelde BENG-eisen in het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) en dienen tevens (aard)gasloos gerealiseerd te worden.

8. Vervolg

Planning

Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken tijdens de voorbereidende vergadering van 22 januari 2025, waarna de gemeenteraad op 11 februari 2025 kan besluiten omtrent de vaststelling van het omgevingsplan. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad publiceren wij in het Gemeentenieuws. Na deze bekendmaking ligt het plan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. De vaststelling van het omgevingsplan treedt in werking vier weken na de dag waarop de gemeente het besluit bekend heeft gemaakt. Dit betekent dat het omgevingsplan in werking treedt voordat de beroepstermijn van zes weken is verstreken. Tenzij er binnen de periode van vier weken een voorlopige voorziening wordt aangevraagd.

Communicatie

De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het voorliggende plan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen, maar ook door de kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan gemeente Overbetuwe "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d Kerkstraat 51 en Bredeweg 55, Randwijk." digitaal gepubliceerd op 11 juli 2024. Tevens is een publicatie geplaatst in het Gemeentenieuws van 13 juli 2024. Verder volgen we de wettelijke procedure, waarin men een zienswijze op het ontwerp-omgevingsplan kan geven. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling.

Niet van toepassing bij dit voorstel.

N.M.P. van Hooy

R.P. Hoytink-Roubos

1. Toelichting en regels omgevingsplan “Kerkstraat 51-51b en Bredeweg 55, Randwijk”;
2. Bijlagenboek omgevingsplan “Kerkstraat 51-51b en Bredeweg 55, Randwijk”;
3. Verbeelding omgevingsplan “Kerkstraat 51-51b en Bredeweg 55, Randwijk”;
4. Participatieverslag “Kerkstraat 51-51b en Bredeweg 55, Randwijk”
5. Concept-raadsbesluit.

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

De behandelend ambtenaar is Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl