raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. XI-03
Zaaknummer 2109960
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingplan Kastanjelaan 78-80

Aan de raad,

Inleiding
De eigenaar van het perceel aan de Kastanjelaan 78-80 heeft in juli 2021 een principeverzoek ingediend voor de herontwikkeling van deze locatie naar woningbouw. Op deze locatie is het bedrijf Verglasco gevestigd, een verf- en glasgroothandel. Het bedrijf is voornemens te verhuizen en is in gesprek met de gemeente over een kavel op de Spoorzone. De locatie aan de Kastanjelaan kan dan herontwikkeld worden. Het verzoek betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Kom Winterswijk 2011', waarbij de bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming voor de ontwikkeling van 14 grondgebonden rijwoningen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 30 november 2021 medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor de Kastanjelaan 78-80 opgesteld. Dit plan heeft ter inzage gelegen van maandag 29 augustus 2022 tot en met maandag 10 oktober 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan, wel is er aanleiding een beperkte ambtshalve wijziging in het bestemmingsplan door te voeren.

Voorstel
1. In te stemmen met de ‘Nota ambtshalve wijziging bestemmingsplan 'Kastanjelaan 78-80’.
2. Het bestemmingsplan 'Kastanjelaan 78-80' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Relatie met (huidig) beleid
Initiatiefnemer (en eigenaar) is voornemens de bestaande bebouwing op Kastanjelaan 78-80 te slopen om vervolgens 14 grondgebonden rijwoningen te realiseren. Het voornemen is niet in overeenstemming met het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Kom Winterswijk 2011”, omdat het voornemen in strijd is met de geldende gebruiks- en bouwregels. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om het voornemen te kunnen realiseren.

Beoogd(e) effect(en)
Sloop van de bestaande bebouwing op Kastanjelaan 78-80 en vervolgens realiseren van 14 grondgebonden rijwoningen op deze locatie.

Argumenten

*Ad 1. Ambtshalve wijzigin*g
Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat de het maximum aantal woningen niet afdoende is vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan. Aan de verbeelding (plankaart) wordt daarom de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd en in de bouwvlakken binnen de bestemming Wonen worden (van noord naar zuid) de cijfers 5, 5 en 4

toegevoegd. Hiermee is het maximum aantal woningen per bouwvlak vastgelegd. Tevens wordt in de regels in artikel 4.1 een kennelijke typefout hersteld door verwijdering van het woord 'aangebouwd'. Deze ambtshalve wijzigingen zijn ook toegelicht in de nota 'ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kastanjelaan 78-80'.

Ad 2.
Het gaat om drie woonblokken met rijwoningen. Twee woonblokken met in totaal 10 woningen zijn gesitueerd aan de Kastanjelaan. Deze woningen bestaan uit twee bouwlagen met kap. Het derde woonblok met in totaal 4 woningen ligt aan de Beuzenes, waarbij de woningen bestaan uit twee tot drie (accent op hoek) bouwlagen met plat dak. Hiermee wordt een goede aansluiting gerealiseerd met de naastgelegen appartementen en wordt tevens de vorm van het bestaande gebouw gevolgd. Qua omvang en uitstraling wordt dan ook aangesloten op de bestaande bebouwing in de omgeving, waarbij tevens de link wordt gelegd naar de huidige bebouwing (qua opzet en detaillering').

De te realiseren woningen zijn geschikt voor o.a. (jonge) gezinnen. Het betreffen woningen die aansluiten bij de woonwensen van de bewoners van Winterswijk, zo gaat het om duurzame nieuwbouwwoningen in het koopsegment. Met het plan wordt dan ook een bijdrage geleverd aan de behoefte in Winterswijk, de ontwikkeling is in overeenstemming met de 'Woonvisie Winterswijk 2020-2025' en het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025.

Het plan voldoet eveneens aan de ruimtelijke en milieuhygiënische eisen. Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn onderzoeken uitgevoerd ten aanzien van wegverkeerslawaai, bodem en natuur. Er zijn geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling en de omgeving. Wel is een voorwaardelijke verplichting binnen de regels van dit bestemmingsplan opgenomen, waarbij het is verboden om zonder een omgevingsvergunning bouwwerken ter plaatse van het plangebied geheel of gedeeltelijk te slopen. Dit is niet van toepassing indien er nader onderzoek is uitgevoerd dan wel een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is verkregen ten behoeve van beschermde grondgebonden zoogdieren en/of vleermuizen., ofwel is aangetoond dat geen ontheffing benodigd is.

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

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 vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
Voorgenomen initiatief beoogd de sloop van een op het gas aangesloten bedrijfspand, waarvoor 14 woningen terugkomen. Deze woningen worden gasloos uitgevoerd en zijn voorzien van isolatie conform de laatste eisen. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een duurzame bebouwde omgeving.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Initiatiefnemers hebben op 30 april 2022 een informatiebijeenkomst over de herontwikkeling Kastanjelaan 78/80 voor de omwonenden georganiseerd waar vragen van buurtbewoners zijn beantwoord. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage gelegen van maandag 29 augustus 2022 tot en met maandag 10 oktober 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

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

Winterswijk, 24 oktober 2022
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris, de burgemeester,

S.M.H. Weir B.J.J. Bengevoord