# raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. III-pm
Zaaknummer 160593
Te behandelen door I.T.F. Klein Gunnewiek

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Vredenseweg 4-6


---

Aan de raad,

**Inleiding**
Op het adres Vredenseweg 4-6 was voorheen onder meer een woonwinkel gevestigd. De eigenaar van het pand heeft een initiatief ontwikkeld waarbij de bestaande bebouwing wordt gesloopt en er tien woning voor in de plaats komen. De eigenaar heeft een verzoek ingediend om het bestemmingsplan te herzien en de bestemming te veranderen van een detailhandelsbestemming naar een woonbestemming om zo de bouw van tien grondgebonden woningen mogelijk te maken. Dit initiatief past binnen het gemeentelijke ruimtelijke beleid en het gemeentelijke woningbouwbeleid. Om die reden heeft ons college medewerking verleend aan de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan en leggen wij dit plan ter vaststelling voor aan uw raad.

**Voorstel**
Het bestemmingsplan ‘Vredenseweg 4-6’ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP2007SGVREDENSEWG-VA01 vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleed aan de GBKN.

**Relatie met (huidig) beleid**
Het vigerende bestemmingsplan voor deze locatie is het plan ‘Kom Winterswijk’. Het vigerende bestemmingsplan maakt medewerking aan dit verzoek niet mogelijk. Omdat medewerking wel gewenst is, is het nu voorliggende bestemmingsplan opgesteld.

Dit initiatief past binnen de kaders van de structuurvisie ‘Kom Winterswijk 2010-2020’. De woonwinkel die hier gevestigd was, is verplaatst naar het centrum van Winterswijk. De herontwikkeling van deze locatie tot woningbouw draagt bij aan het verder concentreren van detailhandel in het centrum van Winterswijk en draagt bij aan het verder versterken van deze woonomgeving. Dit laatste geldt zowel voor de te bouwen woningen als voor de omliggende bestaande woningen.

De te realiseren woningen zijn geschikt voor zowel starters als senioren. Daarmee past het plan binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid omdat dit prioritaire doelgroepen zijn.

**Beoogd(e) effect(en)**
Het toelaten van de bouw van tien grondgebonden woningen na sloop van de bestaande opstallen. Dit met de daarbij behorende tuinen en openbare parkeerplekken.

**Argumenten**

*Het geldende bestemmingsplan laat de transformatie naar woningbouw niet toe*
Dit perceel valt onder de werking van het bestemmingsplan 'Kom Winterswijk'. In dat plan heeft deze locatie de bestemming 'Detailhandel'. Deze bestemming laat de bouw van tien woningen niet toe. Het bestemmingsplan bevat ook geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid op grond waarvan alsnog medewerking verleend zou kunnen worden. Om de bouw van de tien woningen met de daarbij behorende tuinen en openbare parkeerplekken mogelijk te kunnen maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan benodigd op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

*De transformatie naar woningbouw is wenselijk en past binnen het gemeentelijke beleid*
Tot voor kort was op deze locatie een woonwinkel gevestigd. De eigenaar van die woonwinkel heeft er voor gekozen te verplaatsen naar een ander pand in het centrum van Winterswijk. Het transformeren van deze locatie naar woningbouw draagt bij aan het aantrekkelijker maken van deze buurt als woonbuurt. Dit past binnen de kaders van de structuurvisie 'Kom Winterswijk 2010-2020'. De te bouwen woningen passen ook binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid omdat ze geschikt zijn voor de prioritaire doelgroepen starters en senioren. Het gaat daarbij deels om koop- en deels om huurwoningen.

*Het bestemmingsplan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening*
Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is beoordeeld aan de hand van alle relevante wet- en regelgeving en waar nodig is nader onderzoek uitgevoerd. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan 'Vredenseweg 4-6'.

**Financiële aspecten/risico's**
Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarin zijn afspraken vastgelegd over het verhalen van plankosten door de gemeente op de initiatiefnemer. Ook is met deze overeenkomst het planschaderisico bij de initiatiefnemer gelegd.

**Juridische aspecten/wet- en regelgeving**
Uw raad is op grond van artikel 3.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening bevoegd het onderhavige bestemmingsplan vast te stellen. Het plan is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving en daarmee in overeenstemming bevonden. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan.

**Aspecten van duurzaamheid**
Op grond van het Bouwbesluit zullen de woningen gasloos uitgevoerd worden. Dit draagt bij aan de gemeentelijke klimaatdoelstellingen. De verharde oppervlakte van dit perceel zal dalen. Dit draagt bij aan de doelen op het gebied van beheer van hemelwater. Tot slot draagt de transformatie van deze locatie in de kom van Winterswijk bij aan een zuinig ruimte gebruik.

**Communicatie/betrokkenenparagraaf**
Voorafgaand aan de vaststelling van het ontwerp bestemmingsplan heeft de initiatiefnemer de omwonende geïnformeerd over het voorgenomen plan. Ook is er overleg geweest tussen ons college en enkele omwonenden. Het resultaat van dit laatste contact is het opnemen van de bestemming 'Tuin' in het plan zodat de tuinen van twee bestaande woningen aan de Vredensestraat vergroot kunnen worden.

**Vervolgprocedure/evaluatie**
Na vaststelling van dit plan door uw raad wordt het bestemmingsplan voor beroep, gedurende zes weken, ter inzage gelegd. Een dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp en het plan ongewijzigd kan worden vastgesteld, ligt het overigens niet voor de hand dat er beroep ingesteld zal worden. Voor de feitelijke realisatie van de

tien woningen is een omgevingsvergunning vereist. Ons college is het bevoegde gezag voor het verlenen van die omgevingsvergunning. Het door uw raad vastgestelde bestemmingsplan is daarbij een zeer belangrijk toetsingskader.

Winterswijk, 9 februari 2021

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

| | |
|---|---|
| de secretaris, | de burgemeester, |
| G.W. Goedmakers | B.J.J. Bengevoord |