# raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. IV-02
Zaaknummer 2174708
Te behandelen door G.E. Visser

**Onderwerp:** Vaststelling bestemmingsplan "Woningbouw Europalaan 10-232"


Aan de raad,

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

**Voorstel**
1. Het bestemmingsplan "Woningbouw Europalaan 10-232" ongewijzigd vast te stellen.
2. Het beeldkwaliteitsplan "Europalaan Winterswijk" vast te stellen.

**Relatie met (huidig) beleid**
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.

**Beoogd(e) effect(en)**
Met het bestemmingsplan worden 112 woningen gesloopt en 132 woningen teruggebouwd.

**Argumenten**

*Ad 1.*

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

*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.

**Financiële aspecten/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.

**Juridische aspecten/wet- en regelgeving**
De grondslag voor het vaststellen van het bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

**Aspecten van duurzaamheid**
De Woonplaats zet in op verduurzaming van hun woningvoorraad. Uitdaging is om de ambities te realiseren zonder dat dit leidt tot een stijging van de woonlasten (huur + energielasten). De Woonplaats heeft als huidig uitgangspunt gemiddeld label A in 2030. De Woonplaats streeft naar het behalen van gemiddeld energielabel A in 2024 voor haar gehele woningbestand, met uitzondering van de woningen die op de nominatie staan om getransformeerd te worden. De haalbaarheid van gemiddeld energielabel A in 2024 wordt door De Woonplaats onderzocht. Landelijk is afgesproken dat woningcorporaties een plan maken hoe zij kunnen komen tot een CO2-neutrale woningvoorraad in 2050.

**Communicatie/betrokkenenparagraaf**
Er zijn geen zienswijzen ingediend.

**Vervolgprocedure/evaluatie**
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage 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.

Winterswijk, 26 maart 2024

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de loco-secretaris, de burgemeester,

M. Keur B.J.J. Bengevoord