gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Wonen en werken in Winterswijk
beleidsveld	:	3.4 Gebiedsontwikkeling en wonen
onderwerp	:	Ontwerp verklaring van geen bedenkingen 22 nieuwbouwwoningen 'Nieuw Gelle fase 4'

advies :

1. In te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing voor het planologisch mogelijk maken van 22 nieuwbouwwoningen binnen 'Nieuw Gelle fase 4';
2. De gemeenteraad voor te stellen een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het planologisch mogelijk maken van 22 nieuwbouwwoningen binnen 'Nieuw Gelle fase 4' en deze als definitief aan te merken indien blijkt dat hiertegen geen of geen inhoudelijk relevante zienswijzen zijn ingediend;
3. Onder voorbehoud van een verklaring van geen bedenkingen van de raad, een ontwerp omgevingsvergunning voor het planologisch mogelijk maken van 22 nieuwbouwwoningen binnen 'Nieuw Gelle fase 4 ' samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage te leggen.

besluit : - zie pagina 2

behandeld door: K. Ellenbroek **team:** Ruimtelijke Ontwikkeling **collegiaal overleg gepleegd met:** D. Migchelbrink, A. Poelmans, J. van Dijk, R. Verhagen, N. Schutte, J. Roelofsen, T. Temming, G. Beunk, T. Ebbers **van team:** Ruimtelijke Ontwikkeling, Openbare Ruimte **teammanager:** F. Landman	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar ☐ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☒ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☒ nee ☐ ja, vanwege: ___
financiële consequenties: ☒ 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? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie ☒ 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 ☒ anders, nl. formele publicatie en bekendmaking ☐ 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. Ruimtelijke Onderbouwing 'Meddo-Nieuw Gelle fase 4'
2. Ontwerp omgevingsvergunning
3. Raadsvoorstel
4. Concept raadsbesluit

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen 22 nieuwbouwwoningen 'Nieuw Gelle fase 4'

behandeld door: K. Ellenbroek

datum besluit door college B&W: 27 augustus 2024

besluit:

1. Ingestemd met de ruimtelijke onderbouwing voor het planologisch mogelijk maken van 22 nieuwbouwwoningen binnen 'Nieuw Gelle fase 4';
2. De gemeenteraad voorgesteld een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het planologisch mogelijk maken van 22 nieuwbouwwoningen binnen 'Nieuw Gelle fase 4' en deze als definitief aan te merken indien blijkt dat hiertegen geen of geen inhoudelijk relevante zienswijzen zijn ingediend;
3. Onder voorbehoud van een verklaring van geen bedenkingen van de raad, een ontwerp omgevingsvergunning voor het planologisch mogelijk maken van 22 nieuwbouwwoningen binnen 'Nieuw Gelle fase 4 ' samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage leggen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Het bestemmingsplan ‘Meddo – Roetendael Plus’ is vastgesteld in 2009 en vormt het planologisch kader voor de woningbouwontwikkelingen ter plaatse. De ontwikkeling is in fases gegaan, fase 1 en 2 zijn reeds afgerond. Het bestemmingsplan heeft nog ruimte voor de toevoeging van 20 woningen. Als het alleen bij deze 20 woningen zou blijven, dan zouden dit allen zeer grote kavels zijn met alleen vrijstaande woningen. Na overleg tussen de gemeente, Meddo’s Belang, omwonenden en de plaatselijke makelaar werd duidelijk dat hier de behoefte niet ligt. Juist een divers woningbouwprogramma voor verschillende doelgroepen (jong, oud, gezinnen etc.) is wenselijk en noodzakelijk.

De gemeente en de initiatiefnemer hebben de afgelopen twee jaar overleg gevoerd over het stedenbouwkundig plan. In plaats van 20 woningen is een stedenbouwkundig plan overeengekomen met in totaal 42 woningen. Voor 20 van deze woningen (fase 3) is in juli 2024 een omgevingsvergunning verleend conform het geldende bestemmingsplan. De overige 22 woningen passen niet binnen het geldende bestemmingsplan, afwijken is noodzakelijk. De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan aan te vragen. Alvorens het college van B&W (bevoegd gezag verlenen omgevingsvergunning) deze (ontwerp) vergunning kan verlenen is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk. De inhoud en omvang van deze ontwikkeling valt niet binnen de algemene verklaring van geen bedenkingen zoals door de raad afgegeven op 27 november 2014, vandaar dat een separaat besluit noodzakelijk is.

advies:
1. In te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing voor het planologisch mogelijk maken van 22 nieuwbouwwoningen binnen 'Nieuw Gelle fase 4';
2. De gemeenteraad voor te stellen een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het planologisch mogelijk maken van 22 nieuwbouwwoningen binnen 'Nieuw Gelle fase 4' en deze als definitief aan te merken indien blijkt dat hiertegen geen of geen inhoudelijk relevante zienswijzen zijn ingediend;
3. Onder voorbehoud van een verklaring van geen bedenkingen van de raad, een ontwerp omgevingsvergunning voor het planologisch mogelijk maken van 22 nieuwbouwwoningen binnen 'Nieuw Gelle fase 4 ' samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage te leggen.

argumenten/onderbouwing:

Ad 1. In te stemmen met de ruimtelijke onderbouwing voor het planologisch mogelijk maken van 22 nieuwbouwwoningen 'Nieuw Gelle fase 4'.

De ruimtelijke onderbouwing dient ervoor om aan te tonen dat de beoogde afwijking van het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Stedenbouwkundige inpassing
Het gezamenlijke stedenbouwkundige plan (fase 3 en 4) maakt de ontwikkeling van 42 woningen mogelijk. De nieuwe woningen en de bijbehorende openbare ruimte zijn in samenwerking tussen de gemeente en de initiatiefnemer tot stand gekomen. De stedenbouwkundige van de gemeente is akkoord met het stedenbouwkundige plan dat nu voorligt. In het plan is voldoende rekening gehouden met o.a. groenvoorzieningen, klimaatadaptieve maatregelen en de waterhuishouding. Vanuit verschillende disciplines is meegedacht waardoor sprake is van een integraal plan met breed ambtelijk draagvlak. De uiteindelijke omgevingsvergunningen (fase 3 en 4) voorzien in de juridisch borging van het stedenbouwkundig plan.

Woningbouwprogramma
In de toekomstige situatie worden er 42 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad van de gemeente. 20 woningen binnen fase 3 en 22 woningen binnen fase 4. Het plan voor fase 4 voorziet in een gevarieerd aanbod van woningen voor de doelgroepen jongeren, gezinnen en senioren, waarvan het merendeel (16 van de 22 woningen) ruim onder de regionale betaalbaarheidsnorm:

- 16 rijwoningen (2 blokken van 5 woningen en een blok van 6 woningen);
- 2x een twee-onder-één kap (in totaal 4 woningen)
- 2 vrijstaande woningen.

Er zitten geen huurwoningen in dit plan. Reden hiervoor is dat Nieuw Gelle een al langer lopend project is waarbij het uiteindelijke woningbouwprogramma, in samenwerking met stakeholders uit Meddo, is afgestemd vóór de totstandkoming van de laatste Regionale Woonagenda Achterhoek. Woningcorporatie De Woonplaats realiseert ook geen nieuwe huurwoningen buiten de kern van Winterswijk.

Met de initiatiefnemer wordt tevens een anterieure overeenkomst (d.d. 9 juli 2024, 2288929) gesloten.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Naast bovenstaande verantwoording van de ruimtelijke- en beleidskeuzes, is in ruimtelijke onderbouwing (inclusief de onderzoeken en bijlagen) aangetoond dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van andere wettelijke en milieutechnische eisen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Ad 2. De gemeenteraad voor te stellen een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het planologisch mogelijk maken van 22 nieuwbouwwoningen 'Nieuw Gelle fase 4' en deze als definitief aan te merken indien blijkt dat hiertegen geen of geen inhoudelijk relevante zienswijzen zijn ingediend.

Zoals toegelicht in de inleiding past fase 4 niet binnen de algemene verklaring van geen bedenkingen zoals door de raad afgegeven op 27 november 2014. Voordat het college kan overgaan tot vergunningverlening dient de raad middels een verklaring van geen bedenkingen in te stemmen. Voor de duidelijkheid en volledigheid wordt opgemerkt dat voorliggende verklaring van geen bedenkingen alleen betrekking heeft op de toevoeging van de 22 woningen voor fase 4.

Het verkrijgen van een verklaring van geen bedenkingen is (naast de vergunningenprocedure) een tijdrovend proces. In principe dient zowel een ontwerp als definitieve verklaring van geen bedenkingen door de raad afgegeven te worden. Deze procedure is vergelijkbaar met de ontwerp omgevingsvergunning en (na behandeling van eventuele zienswijzen) het besluit op de definitieve omgevingsvergunning. Het voorbereiden en in routing brengen van de verklaring van geen bedenkingen is tijdrovend en vergt zowel ambtelijke als bestuurlijke capaciteit. Voorgesteld wordt dan ook om deze ontwerp verklaring van geen bedenkingen als definitief aan te merken indien blijkt dat er geen of geen inhoudelijk relevante zienswijzen tegen de ontwerp verklaring van bedenkingen zijn ingediend.

Indien er wel inhoudelijk relevante zienswijzen worden ingediend met gevolgen voor de inhoud van het stedenbouwkundig plan, wordt het plan voor een definitief besluit opnieuw voorgelegd aan de gemeenteraad.

Ad 3. Onder voorbehoud van een verklaring van geen bedenkingen van de raad, een ontwerp omgevingsvergunning voor het planologisch mogelijk maken van 22 nieuwbouwwoningen 'Nieuw Gelle fase 4' samen met de ontwerp verklaring van geen bedenkingen gedurende zes weken ter inzage te leggen.

Conform de wettelijke procedure zal de ontwerp verklaring van geen bedenkingen gezamenlijk met het ontwerpbesluit op de omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd worden. Voor een nadere uitleg van de vervolgprocedure en de planning wordt verwezen naar de paragraaf 'vervolgprocedure en planning'.

betrokkenenparagraaf:
Op 17 april 2019 is er een informatieavond georganiseerd in zaal Spiekerman over het gehele plan (alle fases). In september 2020 is specifiek voor fase 2 een bewonersavond georganiseerd. Uit deze avonden bleek dat er waardering was voor de voorgenomen plannen.

Daarnaast zijn (zoals benoemd in inleiding) voorafgaand aan de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan voor fase 3 en 4 gesprekken gevoerd met o.a. Meddo's Belang, omwonenden en de plaatselijke makelaar.

De ontwikkelaar heeft op 18 december 2023 een informatieavond georganiseerd specifiek voor fase 3 en 4. Tijdens deze informatieavond is het beoogde stedenbouwkundig plan voor fase 3 en 4 gepresenteerd. Op hoofdlijnen zijn de volgende vragen en punten aan de orde geweest: de indeling van het plan, het aantal en type woningen, het groen, overlast tijdens de bouw, onder andere het gebruik van de toegangsweg van de weg als bouwweg, de snelheid op de Eibergseweg en de waterproblematiek. Het verslag van deze informatieavond is aan de ruimtelijke onderbouwing toegevoegd als bijlage 6.

Op basis van de gesprekken voorafgaand, de informatieavond en enkele aanvullende gesprekken tussen omwonenden en ambtenaren van de gemeente kan geoordeeld worden dat er sprake is van voldoende maatschappelijk draagvlak. Zowel gedurende de vergunningenprocedure als straks tijdens de bouw zullen de initiatiefnemer en de gemeente in gesprek blijven met omwonenden.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
Voorafgaand aan het publiceren van de ontwerp omgevingsvergunning heeft het college conform artikel 3.1.1. Bro vooroverleg gevoerd met het Waterschap en de provincie Gelderland. De adviezen van beide vooroverleg-partners zijn in zowel het stedenbouwkundig plan als de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing verwerkt. Van een belemmering is geen sprake. Zowel het waterschap als de provincie zullen geïnformeerd worden over uw besluit.

---

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

---

financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's:
Het college heeft (d.d. 9 juli 2024, 2288929) al ingestemd met de concept anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst worden afspraken gemaakt over de realisatie van het gewenste woningbouwprogramma, de aanleg van het openbaar gebied, het toekomstige onderhoud en eigendom van het openbaar gebied. Tevens is een planschade-afwentelingsovereenkomst onderdeel van de afspraken tussen gemeente en initiatiefnemer. Deze conceptovereenkomst is mondeling akkoord bevonden door de initiatiefnemer. Recent is nog één bespreekpunt naar voren gekomen, te weten de exact terug te leveren gronden door de initiatiefnemer aan de gemeente. Een door de initiatiefnemer getekende versie van de anterieure overeenkomst is er op dit moment dus nog niet, maar alle partijen hebben aangegeven eruit te zullen komen met elkaar. Besluitvorming in het college (d.d. 27 augustus 2024) kan doorgang vinden, wel geldt de harde voorwaarde dat het college de ontwerp omgevingsvergunning en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen pas publiceert na formele ondertekening van de overeenkomst door beide partijen.

---

overige risico's:
N.v.t.

---

aspecten duurzaamheid:
De nieuwe woningen zullen allen gasloos uitgevoerd worden conform de landelijke wetgeving. De nieuwe woningen zullen een duurzaam verwarmingssysteem krijgen conform de geldende eisen. Daarnaast is een

klimaatrisico-analyse uitgevoerd om risico's op o.a. wateroverlast en hittestress in kaart te brengen. Op basis van deze analyse en het geldende gemeentelijke beleid wordt de openbare ruimte klimaatadaptief ingericht.

---

vervolgprocedure en planning:
Indien de gemeenteraad instemt met het voorstel om een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven, zullen zowel de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd worden.
Binnen deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid een zienswijze in te dienen op alle onderdelen. Indien er geen of geen inhoudelijk relevante zienswijzen ingediend worden, kan het college overgaan tot definitieve verlening van de omgevingsvergunning. Indien er wel inhoudelijk relevante zienswijzen worden ingediend, worden deze zienswijzen inclusief de beantwoording van de zienswijzen voorafgaand aan definitieve besluitvorming door het college aan de raad voorgelegd. In dat geval kan het college pas na besluitvorming door de gemeenteraad overgaan tot verlening van de definitieve omgevingsvergunning.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
Voorliggend besluit heeft een directe relatie met het besluit van 9 juli 2024 (2288929) om een anterieure overeenkomst te sluiten van de initiatiefnemer.

---

integriteitstoets:
N.v.t.

---

overige opmerkingen:
N.v.t.
