raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. IX-03
Zaaknummer 2296021
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Ontwerp verklaring van geen bedenkingen plan 'Kloetenseweg 58-70'

Aan de raad,

Inleiding
Op 22 december 2023 heeft de gemeente een omgevingsvergunningaanvraag ontvangen voor het planologisch mogelijk maken van 28 appartementen en een supermarkt (incl. laad- en losruimte en entree van het appartementengebouw) van maximaal 1.650 m^2 BVO aan de Kloetenseweg 58-70. Het bestemmingsplan 'Kom Winterswijk 2011' voorziet niet in de juiste bouw- en gebruiksregels om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

In de bestaande situatie was er op de locatie een supermarkt (±1.200 m²) gevestigd en enkele buurtwinkels (cafetaria/videotheek ± 500 m²). De omgeving van het projectgebied bestaat onder meer uit woonpercelen, maatschappelijke voorzieningen en detailhandel. De belangrijkste structuurdrager is de Kloetenseweg. Door de huidige leegstand heeft het projectgebied en de aanwezige bebouwing een negatieve invloed op de ruimtelijke kwaliteit. Zowel vanuit het gemeentelijke beleid, maar ook vanuit een duidelijk signaal vanuit de omgeving, is er behoefte aan invulling van de bestaande supermarkt en daarmee het opkrikken van het voorzieningenniveau. Daarnaast bestaat er een grote behoefte aan levensloopbestendige appartementen in het betaalbare huursegment (tot €1.000, prijspeil 2023) en betaalbare koopsegment (€355.000, prijspeil 2023). De ontwikkeling voorziet daarmee in gewenste en noodzakelijke functies alsmede in een ruimtelijk – stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls.

Alvorens het college van burgemeester en wethouders (bevoegd gezag verlenen omgevingsvergunning) deze (ontwerp) omgevingsvergunning kan verlenen, is een (ontwerp) verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk. Voorliggend voorstel voorziet in deze juridische noodzaak.

Voorstel
Een ontwerp verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het planologisch mogelijk maken van het plan 'Kloetenseweg 58-70'en deze als definitief aan te merken indien blijkt dat hiertegen geen of geen inhoudelijk relevante zienswijzen zijn ingediend.

Relatie met (huidig) beleid
Het coalitieakkoord 2022-2026 'Samen aan de slag' van de gemeente Winterswijk vraagt bij nieuwbouwprojecten voor voldoende betaalbare koopwoningen en 30% sociale huurwoningen. In februari 2023 is de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 vastgesteld en in maart 2023 de Woondeal Achterhoek ondertekend. Met het vaststellen van deze documenten heeft de gemeente Winterswijk zich gecommitteerd aan de opgave om 60% betaalbare woningen te realiseren in de gemeente Winterswijk. De voorliggende ontwikkeling voorziet in een appartementengebouw met in totaal 28 woningen welke allen vallen binnen de betaalbare categorie. Bovendien worden alle appartementen levensloopbestendig uitgevoerd.

Daarnaast heeft gemeente Winterswijk de ambitie om het voorzieningenniveau hoog en bereikbaar te houden voor alle inwoners. Met de hervestiging van een supermarkt aan de Kloetenseweg wordt hier een belangrijke bijdrage aan geleverd.

Beoogd(e) effect(en)
Met de ontwikkeling wordt een directe bijdrage geleverd aan de woningbouwdoelen van zowel de gemeente als de gehele woonregio. Daarnaast zorgt de ontwikkeling voor een directe als ook noodzakelijke ruimtelijk – stedenbouwkundige kwaliteitsimpuls. Leegstand heeft het pand en de directe omgeving de laatste jaren geen goed gedaan, met o.a. klachten over leefbaarheid, vandalisme en sociale veiligheid als gevolg. Met de beoogde ontwikkeling wordt hier wat tegen gedaan. Ten slotte vindt verdichting plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, verdere aantasting van het buitengebied wordt hiermee voorkomen.

Argumenten
De ontwikkeling voldoet aan de gestelde stedenbouwkundige eisen, past binnen de gemeentelijke en regionale woondoelstellingen en geeft een voorzieningen-impuls aan Winterswijk-Oost. Ten slotte voldoet de ontwikkeling (zoals aangetoond in de Goede Ruimtelijke Onderbouwing 'Kloetenseweg 58-70') aan alle wettelijk en milieukundige eisen. Er is op alle vlakken van deze ontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Financiële aspecten/risico's
De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de gemeentelijke kosten zijn gedekt (d.d. 28 november 2023, 2235100). In deze overeenkomst zijn 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.

Voor de gemeente bestaan derhalve geen financiële risico's.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
De initiatiefnemer heeft gekozen om de ontwikkeling aan te vragen met een omgevingsvergunning. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is een uitgebreide procedure van toepassing. Dit betekent dat eerst een ontwerp gepubliceerd wordt (met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen) alvorens een definitief besluit volgt. Voordat het college van burgemeester en wethouders het ontwerpbesluit omgevingsvergunning ter inzage legt, 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.

Indien er geen of geen inhoudelijk relevante zienswijzen ingediend worden, zal 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.

Aspecten van 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. Bovendien wordt de nieuwe supermarkt voorzien van groendak. Op basis van deze analyse en het geldende gemeentelijke beleid wordt de openbare ruimte klimaatadaptief ingericht.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
De initiatiefnemer heeft op 13 maart 2023 een participatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden. Het primaire doel was het gesprek aangaan met de omwonenden om hen te informeren en informatie op te halen van de (wijk)bewoners om het schetsplan met de hulp van hun reacties te optimaliseren. Mede op basis van deze input is het uiteindelijke plan tot stand gekomen.

Daarnaast zijn andere waardevolle punten opgehaald, zoals het brede enthousiasme dat het pand weer een gewenste invulling krijgt. Door de leegstand zijn meerdere meldingen geweest van vandalisme en overlast. Bovendien draagt het openen van de supermarkt bij aan het voorzieningenniveau. Nu moeten de omwonenden naar het centrum voor hun dagelijkse boodschappen. Voor sommige buurtbewoners is dit te ver, voornamelijk de ouderen geven dit signaal. Er kan dan ook geconcludeerd worden dat sprake is van (ruim) voldoende maatschappelijk draagvlak.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad instemt met dit voorstel, dan wordt zowel de ontwerp verklaring van geen bedenkingen als de ontwerp omgevingsvergunning voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

Winterswijk, 27 augustus 2024

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,	de burgemeester,
B. Freriks-ten Hagen	B.J.J. Bengevoord