raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. VIb-pm
Zaaknummer 2061289
Te behandelen door B.J.J. Bengevoord

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13 -II

Aan de raad,

Inleiding
Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor de percelen Kottenseweg 18 tot 20 met bijbehorende braakliggend terrein en de Wooldseweg 13-II om woningbouw te realiseren. Het voornemen is om op het bedrijfsperceel de aanwezige bebouwing te slopen en overtollige erfverharding te saneren en een vrijstaande woning terug te bouwen, en op het daarachter gelegen braakliggend terrein maximaal vier grondgebonden woningen te realiseren met openbaar groen. Concreet gaat het om het realiseren van vrijstaande woningen met tevens de mogelijkheid tot het realiseren van geschakelde woningen.
De bedoeling is dat de gemeente de openbare ruimte aanlegt op
kosten en risico van de ontwikkelaar waarna het openbare gebied in handen van de gemeente komt.
De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan "Kom Winterswijk 2011" van de gemeente Winterswijk. Om de voorgenomen woningbouwontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

Het college heeft op 12 januari 2021 medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor de Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van 23 maart 2022 tot en met 3 mei 2022. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen hebben geleid tot het voorstel om de toelichting op onderdelen aan te passen. De zienswijzen leiden niet tot aanpassingen op de verbeelding en in de regels.

Voorstel
1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II'.
2. Het bestemmingsplan 'Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP2103KOKOTTENSE16-VA01, met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Een krediet van € 138.000 beschikbaar te stellen voor het bouw- en woonrijp maken van het plangebied Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II.

Relatie met (huidig) beleid
Het maximum te bouwen van 5 woningen is in overeenstemming met het door uw raad vastgestelde Volkshuisvestelijke afwegingskader woningbouw Winterswijk 2019-2025. De herinvulling van het plangebied past binnen de kaders van de Structuurvisie Kom Winterswijk 2010-2020;

Beoogd(e) effect(en)
De herziening van het bestemmingsplan maakt de realisatie van vijf grondgebonden woningen met openbaar groen mogelijk in de kom van Winterswijk.

Argumenten

Ad 1.
Er zijn twee zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 23 maart 2022 tot en met 3 mei 2022. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De twee zienswijzen zijn afkomstig van directe buren. De zienswijzen richten zich met name op parkeren, privacy, lichthinder, en het geluidsonderzoek. Verder richt een zienswijze zich op de inrichting van het groen en uitvoeringsafspraken. Voor de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop wordt kortheidshalve verwezen naar de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II'.

Ad 2.
Het plan past binnen de gestelde beleidskaders
Het initiatief is getoetst aan het Volkshuisvestelijke Afwegingskader Woningbouw Winterswijk. Het plan scoort positief en is vanuit volkshuisvestelijke oogpunt akkoord. Het betreft een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied en het woningbouwprogramma speelt in op de behoefte (voornamelijk levensloopbestendige seniorenwoning en een vrijstaande woning). Tevens is er ook groen als openbare ruimte opgenomen in het plan. Verder is het plan in overeenstemming met de Structuurvisie Kom 2010-2020. Uit de structuurvisie komt naar voren dat binnen de kern van Winterswijk verschillende kansen liggen voor de toevoeging van nieuwe woningen zowel door inbreiding, herstructurering van bestaand stedelijk gebied en in beperkte mate door uitbreiding. Voor de kern geldt daarom in algemene zin, dat ‘inbreiding en herstructurering’ mogelijk is als locaties in voldoende mate bijdragen aan de ruimtelijke doelen. De bestaande bedrijfshal en het aangrenzende braakliggende terrein zijn geen fraai aanzicht in deze omgeving. Door goed passende woningen in het bestaande lint en kleinschalige bebouwing aan een klein hofje ontstaat een aangenamere ruimtelijke kwaliteit. Het initiatief versterkt de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving van de locatie en biedt kansen om het woonklimaat van de wijk te verbeteren door een gedifferentieerd woningaanbod te realiseren.

Het plan voldoet aan 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 bestemmingsplan "Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II"

Ad 3.
Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. In de overeenkomst met de initiatiefnemer is ook geregeld dat eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Het voorliggende plan heeft voor de gemeente Winterswijk geen financiële consequenties, aangezien de plannen voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen.

Ad 4.
Krediet
Met de initiatiefnemer is afgesproken dat de gemeente de openbare ruimte in het plangebied aanlegt. De kosten van het aanleggen van de openbare ruimte worden geraamd op € 138.000. De initiatiefnemer vergoedt deze kosten aan de gemeente. Dit is afgesproken in de overeenkomst die we met de initiatiefnemer hebben gesloten. In de gemeentebegroting is geen rekening gehouden met de uitgave van € 138.000. Daarom is het nodig dit krediet beschikbaar te stellen. Het feit dat de uitgaven worden gedekt door een bijdrage van een derde doet daar niet aan af. Omdat het bedrag meer dan € 100.000 bedraagt moet uw raad toestemming geven voor de uitgave (begrotingsrechtmatigheid).

Financiële aspecten/risico’s
Het plan heeft voor de gemeente Winterswijk geen financiële consequenties, aangezien de plannen voor rekening en risico van de initiatiefnemer komen. De gemeente heeft met de initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin het kostenverhaal is geregeld. Zie ook de toelichting onder Argumenten Ad. 4. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk. In de overeenkomst met de

initiatiefnemer is ook geregeld dat eventuele planschadekosten op de initiatiefnemer worden verhaald. Daarmee zijn alle kosten en risico's voor rekening van de ontwikkeling.

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
Het betreft een inbreidingsplan waarbij onder andere levensloopbestendige seniorenwoningen worden gerealiseerd met openbaar groen en een wadi in de kom van Winterswijk. Het feit dat de inbreiding-ambitie wordt gehaald is een vorm van duurzaam ruimtegebruik.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Het betreft een inbreidingsplan waarbij onder andere levensloopbestendige seniorenwoningen worden gerealiseerd met openbaar groen en een wadi in de kom van Winterswijk. Het feit dat de inbreiding-ambitie wordt gehaald is een vorm van duurzaam ruimtegebruik.

Vervolgprocedure/evaluatie
Na vaststelling door de raad wordt het bestemmingsplan voor beroep, gedurende zes weken, ter inzage gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Winterswijk, 31 mei 2022

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris, de burgemeester,

G.W. Goedmakers B.J.J. Bengevoord