gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	1621: Omgevingsplan inclusief afwijkingen
onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II
advies	:	De raad voor te stellen: 1. in te stemmen met de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II'; 2. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan; 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.
besluit	:	- zie pagina 3

behandeld door: M. Caglayan **team:** Ruimtelijke Ontwikkeling **collegiaal overleg gepleegd met:** R. Verhagen, J. Roelofsen, N. Schutte, J. van Dijk, B. Stockmann, T. de Jong, T. Schopman, G. Beunk, M. Egging **van team:** Civiel en Verkeer, Projecten, Vergunningverlening, Omgeving, Ruimtelijke Ontwikkeling, Control en Financieel beleid **manager:** S. Tollkamp	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar X openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** ☐ nee X ja, vanwege: rondkrijgen financiering ontwikkelaar
financiële consequenties: ☐ nee ☐ ja, gedekt in de begroting X ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: exploitatiebijdrage door belanghebbende ☐ ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** B.J.J. Bengevoord
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? X Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie X 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 X anders, nl. Indieners zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd. ☐ 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: ja	

bijlagen:

1. Raadsvoorstel
2. Conceptraadsbesluit
3. Nota zienswijzen bestemmingsplan Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II
4. Bestemmingsplan Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II

gemeente Winterswijk

besluit

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

behandeld door: M. Caglayan

datum besluit door college B&W: 31 mei 2022

besluit:
De raad voorstellen:

1. in te stemmen met de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II';
2. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
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.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

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.

Uw 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. Aan uw college het verzoek om de raad voor te stellen het bestemmingsplan Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II ongewijzigd vast te stellen.

advies:
De raad voor te stellen:

1. in te stemmen met de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II';
2. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
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.

argumenten/onderbouwing:

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 de raad toestemming geven voor de uitgave (begrotingsrechtmatigheid).

---

betrokkenenparagraaf:
Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en een ieder heeft hier kennis van kunnen nemen. Daarnaast hebben initiatiefnemers de direct omwonenden geïnformeerd over het plan d.m.v. een inloopavond.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
De omgevingsdienst Achterhoek heeft geadviseerd over de bodemgesteldheid van het perceel.

---

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

---

financiële paragraaf incl. financiële 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/onderbouwing 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.

---

overige risico's:
N.v.t.

---

aspecten 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.

---

vervolgprocedure en planning:
Als uw college instemt met dit voorstel, dan zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad. Als de raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
Besluit hogere grenswaarden
Er heeft een ontwerpbesluit hogere grenswaarde wegverkeerlawaai 'Kottenseweg 18 tot 20 en Wooldseweg 13-II' gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 23 maart 2022 tot en met 3 mei 2022.

Vanwege een overschrijding van de voorkeurgrenswaarde voor wegverkeerlawaai vanuit zowel de Wooldseweg als de Kottenseweg zijn er voor meerdere gevels van de vrijstaande woning aan de Wooldseweg en de vrijstaande woning aan de Kottenseweg hogere grenswaarden nodig. Dit blijkt het akoestisch onderzoek dat in he voortraject is uitgevoerd. Op het ontwerpbesluit zijn geen zienswijzen ingediend. De ondergetekende ambtenaar heeft de bevoegdheid om het besluit ter vaststelling in mandaat te nemen. Er is daarom geen aanleiding om het als beslispunt in dit voorstel op te nemen. Het besluit voor de hogere grenswaarde wordt een dag nadat het voorliggend voorstel is geaccordeerd, genomen.

---

integriteitstoets:
N.v.t.

---

overige opmerkingen:
In 2011 hebben de eigenaren op hoofdlijnen hetzelfde verzoek ingediend en heeft het toenmalige college het een principemedewerking verleend aan het plan. Er is destijds geen vervolg gegeven aan het woningbouwplan. Nu willen de eigenaren doorpakken en het woningbouwplan realiseren.

Tot slot is voor het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar om het kostenverhaal te verzekeren de behandelende ambtenaar gemachtigd. Daarom is daarover geen beslispunt opgenomen in het onderhavig voorstel.
