raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. IX-pm
Zaaknummer 2108827
Te behandelen door G.E. Visser

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

Aan de raad,

Inleiding
Op 21 december 2023 heeft de gemeente een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor de realisatie van 22 extra woningen binnen de gebiedsontwikkeling ‘Meddo – Roetendael plus’. Het bestemmingsplan ‘Meddo – Roetendael Plus’ is vastgesteld in 2009 en vormt het planologisch kader voor de ontwikkelingen 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.

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

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 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.

Relatie met (huidig) beleid
In samenwerking met de woonregio Achterhoek heeft de gemeente Winterswijk de ‘Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030’ vastgesteld. Gezamenlijk zijn afspraken gemaakt over de woningvoorraad, het versnellen van de productie en het realiseren van voldoende woningen voor kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt. Met de toevoeging van 22 woningen (fase 4 Nieuw Gelle), waarvan 16 ruim onder de regionale betaalbaarheidsnorm vallen, draagt de gemeente Winterswijk bij aan de regionale en lokale behoefte. Naast het regionale overleg heeft afstemming plaatsgevonden met o.a. Meddo’s Belang en de plaatselijke makelaar. De gezamenlijke ontwikkeling van fase 3 en fase 4 draagt direct bij aan de woningbouwbehoefte binnen Meddo. Met de toevoeging van 16 ‘betaalbare woningen’ voldoet het plan bovendien aan de provinciale eisen bij nieuwe woningbouwontwikkelingen.

Beoogd(e) effect(en)
Met de ontwikkeling wordt een directe bijdrage geleverd aan de woningbouwdoelen van zowel de gemeente als de gehele woonregio. Daarnaast is zorgvuldig gekeken naar het stedenbouwkundig plan, met als uiteindelijke uitkomst een goede balans tussen enerzijds wonen en anderzijds landschappelijke inpassing, klimaatadaptatie en waterhuishouding. De extra woningen zorgen daarnaast voor een boost voor Meddo en de aanwezige lokale (sociale) voorzieningen. Ten slotte vindt verdichting plaats binnen het bestaand stedelijk gebied, verdere aantasting van het buitengebied wordt hiermee voorkomen.

Argumenten
De ontwikkeling voldoet aan de stedenbouwkundige en landschappelijke eisen, voorziet in noodzakelijke woningen voor (op de woningmarkt) kwetsbare groepen en zorgt voor inbreiding in plaats van uitbreiding van bestaand stedelijk gebied. Ten slotte voldoet de ontwikkeling (zoals aangetoond in Ruimtelijke Onderbouwing 'Meddo-Nieuw Gelle fase 4') aan alle wettelijk en milieukundige eisen. Er is op alle vlakken van deze ontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Financiële aspecten/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) heeft dan ook doorgang gevonden. 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.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
De initiatiefnemer heeft gekozen om de ontwikkeling van fase 4 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. Op basis van deze analyse en het geldende gemeentelijke beleid wordt de openbare ruimte klimaatadaptief ingericht.

Communicatie/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 informatie avond 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 sprake is van voldoende maatschappelijk draagvlak. Ook gedurende de vergunningenprocedure en straks tijdens de bouw zullen de initiatiefnemer en de gemeente in gesprek blijven met omwonenden.

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