

raadsvoorstel

Zaaknummer 2417885
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Wijzigingsbesluit omgevingsplan gemeente Winterswijk 2025-1 (Groenloseweg 60)
Pagina 1 van 4

Aan de raad,

Inleiding

Sinds 1 januari 2024 heeft elke gemeente een omgevingsplan van rechtswege. In het omgevingsplan staan regels over wat waar mag worden gebouwd of gedaan. Het omgevingsplan van de gemeente Winterswijk wordt de komende jaren verder gevuld op basis van de nieuwe Omgevingswet. We hebben hiervoor tot 2032 de tijd. Dit wijzigingsbesluit is hierin een eerste stap.

In deze wijziging van het omgevingsplan zijn de volgende wijzigingen opgenomen:

- de structuur van het omgevingsplan gemeente Winterswijk: met het wijzigingsbesluit wordt een structuur (hoofdstukindeling) voor het omgevingsplan van de gemeente Winterswijk toegevoegd; en
- woningbouw Groenloseweg 60: de initiatiefnemer wil de oude horecalocatie 'De Harmonie' herontwikkelen en daar 25 woningen bouwen.

Voorstel

1. In te stemmen met de ambtshalve aanpassingen zoals verwoord in de Nota ambtshalve aanpassingen wijziging omgevingsplan 2025-1.
2. Het wijzigingsbesluit 'Wijziging omgevingsplan gemeente Winterswijk 2025-1 (Groenloseweg 60)', vast te stellen waarmee de bouw van 25 woningen aan Groenloseweg 60 mogelijk wordt gemaakt.

Relatie met (huidig) beleid

- Het Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet, vastgesteld door de gemeenteraad op 21 december 2023.
- De Transitiestrategie omgevingsplan gemeente Winterswijk, vastgesteld door het college op 15 juli 2025 en daarna ter informatie aan de gemeenteraad toegestuurd.
- Woondeal Achterhoek.
- Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

Beoogd(e) effect(en)

Het mogelijk maken van 25 nieuwe woningen in de gemeente.

Argumenten

1.1. Het voorliggende wijzigingsbesluit is aangepast ten opzichte van het ontwerpwijzigingsbesluit dat ter inzage heeft gelegen, in verband met technische beperkingen.

In het ontwerpwijzigingsbesluit was ook een aanpassing opgenomen voor de regels voor kleinschalige landschapselementen in het buitengebied. Dit zijn bijvoorbeeld poelen, ruigtes, heggen, boomgroepen en houtwallen. Beoogd was om de oppervlakte van deze elementen aan te passen, omdat de maximale grootte van 400 m² in het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk", dat nu deel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Winterswijk, in de praktijk vaak te klein is. Veel initiatiefnemers willen grotere landschapselementen aanleggen.

Deze wijziging is op grond van het Verzamelbesluit bevoegdheden Omgevingswet gedelegeerd aan het college. Inmiddels is duidelijk geworden dat het technisch slecht mogelijk is om in een wijzigingsbesluit onderdelen op te nemen die deels door de gemeenteraad en deels door het college moeten worden vastgesteld. Daarom is het wijzigingsbesluit aangepast en zijn alle onderdelen die door het college moeten worden vastgesteld uit dit wijzigingsbesluit gehaald. Er is een nieuwe procedure gestart om de regels voor kleinschalige landschapselementen te wijzigen, die ter vaststelling aan het college zal worden voorgelegd.

2.1. Herontwikkeling van de locatie Groenloseweg 60 naar wonen is gewenst.

Aan de Groenloseweg 60 was café en zalencentrum De Harmonie gevestigd. Het karakteristieke gebouw heeft haar functie verloren. De leegstaande bebouwing draagt niet bij aan het woon- en leefklimaat in deze omgeving. De overige bebouwing is reeds gesloopt. Herontwikkeling is daarom gewenst. De initiatiefnemer wil het voormalige café transformeren naar appartementen, de overige

bebouwing slopen en daarvoor in de plaats appartementen en maximaal vier grondgebonden woningen ontwikkelen. In totaal zullen maximaal 25 woningen worden gebouwd.

Gezien de groeiende vraag naar woningen, de diversiteit aan woningbehoeften in de regio en de maatschappelijke verantwoordelijkheid om voor iedere doelgroep passende woonruimte aan te bieden, is het essentieel om een keuze te maken voor de soorten woningen die ontwikkeld gaan worden. Met de realisatie van het plan wordt een breed scala aan woningtypen (appartementen en grondgebonden woningen) en prijsklassen (betaalbare koop Achterhoek en overig) toegevoegd aan de Winterswijkse woningmarkt. Alle appartementen zullen nultredenwoningen zijn.

2.2. Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan locaties.

Voor de herontwikkeling van de locatie Groenloseweg 60 is een duidelijk plan opgesteld, hiervoor is geparticipeerd, het is wenselijk in het kader van ons beleid en, het is haalbaar in het kader van de wet- en regelgeving. Dit is onderbouwd in de motivering bij het wijzigingsbesluit. Om die reden achten wij dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2.3 Herontwikkeling van de locatie Groenloseweg 60 past niet in het omgevingsplan Winterswijk.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Kom Winterswijk 2011'. Daarnaast geldt het Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk. Beide plannen zijn onderdeel van het omgevingsplan Winterswijk. Het plangebied heeft de enkelbestemmingen Horeca, Groen en Wonen. Het realiseren van 25 woningen past niet binnen de regels van het omgevingsplan. Aanpassing van het omgevingsplan is daarom noodzakelijk.

Kanttekeningen

2.1. 56% van de toegevoegde woningen wordt als betaalbare woning gebouwd. Dit voldoet niet aan de afspraken in de Woondeal Achterhoek 1.0/1.1 en de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 Al vanaf 2022 wordt met de grondeigenaar en ontwikkelaar van de oude horecalocatie 'De Harmonie' gesproken over de bouw van woningen. Ondertussen is in februari 2023 de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030 vastgesteld en in maart 2023 de Woondeal Achterhoek 1.0 ondertekend. Met het vaststellen van deze documenten hebben wij ons gecommiteerd aan de opgave om 60% betaalbare woningen te realiseren in de gemeente Winterswijk. Vervolgens is in mei 2025 dit per percentage opgehoogd naar 66% met de ondertekening van een nieuwe Woondeal 1.1.

De herontwikkeling van de locatie Groenloseweg 60 bevat in totaal 25 woningen. Op deze locatie was al 1 woning aanwezig. Dat betekent dat sprake is van een toevoeging van 24 woningen. Van de 25 woningen voldoen 14 appartementen aan de eisen voor betaalbare woningbouw. Dit is 56% van de woningen. Dit houdt in dat niet wordt voldaan aan de gemaakte afspraken van de Woondeal Achterhoek 1.0/1.1 en de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

Op 24 maart 2026 heeft het college besloten om met de ontwikkelaar een overeenkomst aan te gaan (met de bepaling dat de overeenkomst eindigt als de gemeenteraad het wijzigingsbesluit omgevingsplan niet vaststelt) en afspraken te maken over de bouw van 14 betaalbare woningen en daarmee gemotiveerd af te wijken van de gemaakte afspraken van de Woondeal Achterhoek 1.0/1.1 en de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030. Hiervoor heeft het college de volgende argumenten:

- Vanuit cultuurhistorisch oogpunt wordt bij de herontwikkeling van de locatie Groenloseweg 60 het voormalige café behouden. In dit gebouw komen vier appartementen. De vorm van dit pand en het uitgangspunt om alle appartementen als nultredenwoningen te realiseren, leidt ertoe dat hier vier relatief grote appartementen worden gerealiseerd. Daarnaast waren in de oorspronkelijke plannen door de ontwikkelaar negen betaalbare rijwoningen gepland aan de Generaal Berenschotweg. Na participatie met omwonenden en om stedenbouwkundige redenen zijn deze rijwoningen vervangen door vier twee-onder-een-kap- of vrijstaande woningen. Deze wensen en eisen vanuit de gemeente in combinatie met wensen vanuit omliggende bewoners hebben gezorgd voor een aantal grotere en daarmee duurder woningen. De ontwikkelaar en grondeigenaar hebben op nadrukkelijk aandringen van de gemeente onderzocht of alsnog voldaan kan worden aan de gemaakte afspraken van de Woondeal Achterhoek en de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030. Dat is niet het geval. De door de ontwikkelaar aangeleverde financiële gegevens onderbouwen dit standpunt.
- De gesprekken over de bouw van woningen en uitwerking van de plannen op de oude horecalocatie 'De Harmonie' lopen al vanaf 2022. Daarmee is sprake van een bestaand en al in voorbereiding zijnd project. Het is daarom niet ondenkbaar dat een ontwikkelaar niet alsnog kan voldoen aan de in mei 2025 aangepaste betaalbaarheidsnorm van 66%.
- Wanneer in een project wordt afgeweken van de kaders wordt dit regionaal afgestemd en dient te worden gezorgd voor een zorgvuldige onderbouwing. Deze afstemming heeft op 12 maart 2026 plaatsgevonden middels de Thematafel Wonen & Vastgoed. Er is begrip en waardering voor het plan, de aantallen en doelgroepen.

2.2. Toekomstige plannen moeten mogelijk een grotere opgave betaalbare woningen opnemen in het woningbouwprogramma.

Om de realisatie van de betaalbaarheidseis in het aantal nieuwbouwwoningen in 2035 te behalen is het mogelijk dat nieuwe toekomstige projecten een groter aandeel betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten opnemen. Dit is ter compensatie van (kleinere) woningbouwplannen die vaak minder of geen betaalbare woningen bevatten.

Financiële paragraaf incl. subsidiekansen en financiële risico's

De gemeentelijke kosten voor de omgevingsplanprocedure worden, voor zover betrekking hebbend op de ontwikkeling van 25 woningen aan de Groenloseweg, op de initiatiefnemer verhaald middels een legesfactuur. Daarnaast is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarmee het risico op nadeelcompensatie wordt neergelegd bij de initiatiefnemer.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

Artikel 2.4 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Aspecten van duurzaamheid

In de ruimtelijke motivering voor Groenloseweg 60 is uitgebreid beschreven hoe invulling wordt gegeven aan het thema duurzaamheid. Maatregelen die onder meer worden getroffen zijn een verduurzaming van het voormalige café, plaatsen van zonnepanelen, verwarming middels warmtepompen en verduurzaming van het parkeerterrein door het aanbrengen van halfverharding.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

De initiatiefnemer van de ontwikkeling aan Groenloseweg 60 heeft op 3 juli 2024 en 14 juli 2025 met omwonenden van de Harmonie en belangstellenden gesproken. Hieruit zijn geen grote belemmeringen en/of bezwaren naar voren gekomen. Op 3 juli 2024 zijn zorgen geuit over de ruimtelijke inpassing, of er genoeg aandacht voor groen zou zijn en is aandacht gevraagd voor het behoud van de Frederikslaan als fietsroute. De initiatiefnemer heeft toegezegd rekening te zullen houden met deze zorgen en in de aangepaste plannen is dit het geval. Daarnaast is het behoud van de Frederikslaan geborgd in de overeenkomst.

Het concept van het wijzigingsbesluit omgevingsplan en de plannen van de initiatiefnemer van de ontwikkeling aan Groenloseweg 60 zijn voorgelegd aan Provincie Gelderland en Waterschap Rijn en IJssel. In de ruimtelijke motivering voor de Harmonie is de reactie van de provincie opgenomen en is aangegeven hoe met deze reactie is omgegaan. De reactie van het waterschap is betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen.

Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan heeft van 23 oktober tot en met 3 december 2025 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienwijzen ingediend.

Op 10 november 2025 is een inloopavond georganiseerd. Tijdens deze avond zijn circa 10 belangstellenden geïnformeerd door de initiatiefnemer van de ontwikkeling aan Groenloseweg 60 en de gemeente. Ook zijn diverse inwoners op andere momenten geïnformeerd over het ontwerp wijzigingsbesluit.

Relatie met andere besluitvorming/andere projecten

Met dit wijzigingsbesluit wordt het omgevingsplan Winterswijk voor het eerst gewijzigd. Om te voorkomen dat regels die we opnemen voor de Groenloseweg 60 negatieve gevolgen kunnen hebben voor toekomstige wijzigingen van het omgevingsplan voor andere delen van de gemeente, zijn de regels in een apart hoofdstuk van het omgevingsplan opgenomen.

Op 24 maart 2026 heeft het college besloten een overeenkomst te sluiten met de ontwikkelaars van de ontwikkeling aan Groenloseweg 60. Zonder het sluiten van die overeenkomst zou het ongewenst zijn de raad voor te stellen het omgevingsplan te wijzigen. De ontwikkelaar zou dan onder andere niet gehouden kunnen worden aan het bouwen van betaalbare woningen en eventuele verzoeken om nadeelcompensatie komen dan voor rekening van de gemeente.

Vervolprocedure/evaluatie

Wanneer de raad het wijzigingsbesluit vaststelt, dan zal het vastgestelde besluit voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Na vier weken treedt het besluit in werking. Op dat moment kan de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen aan de Groenloseweg 60 worden verleend.

Onderwerp: Wijzigingsbesluit omgevingsplan 2025-1 Groenloseweg 60
Pagina 4 van 4

Winterswijk, 24 maart 2026

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

de burgemeester,

B. Freriks-ten Hagen

A.M.M. Jetten