

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 22 mei 2025

Zaaknummer : 1129513

Onderwerp: : Vaststelling TAM-omgevingsplan “kern Varsseveld, locatie Essenkamp”

De raad wordt voorgesteld

1. Het beeldkwaliteitsplan, opgenomen als bijlage 1 bij de motivering van het omgevingsplan, met de daarin vermelde welstandscriteria vaststellen en onderdeel doen zijn van de Welstandsnota.
2. De ingediende zienswijze conform bijgevoegde nota van zienswijzen te beantwoorden.
3. Het TAM-omgevingsplan “kern Varsseveld, locatie Essenkamp” met identificatiecode planID NL.IMRO.1509.OP000004-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Voor de locatie Essenkamp in Varsseveld is door Wonion een verzoek ingediend om 54 woningen te slopen en daarvoor in de plaats 69 woningen terug te bouwen. De ontwikkeling is in strijd met het huidige omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een procedure tot wijziging van het omgevingsplan in gang gezet. Het ontwerp-omgevingsplan heeft vanaf 20 februari 2025 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is er één zienswijze ingediend. Deze is beantwoord in de nota zienswijzen en geeft geen aanleiding tot het maken van wijzigingen. Er is eveneens geen aanleiding om ambtshalve wijzigingen aan te brengen op het ontwerp-omgevingsplan. Daarom wordt voorgesteld het omgevingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Het vast te stellen omgevingsplan biedt een juridische en planologische basis voor de realisatie van 69 woningen in Varsseveld, locatie Essenkamp.
- Het vast te stellen omgevingsplan biedt eveneens een juridische en planologische basis voor de herontwikkeling van de locatie Hummeltje Tummeltje.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Voor het plangebied is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld

De beoogde bouwmethode van de woningen in het plangebied is modulaire bouw met houten gevels. Voordelen van deze bouwmethode zijn een hoge mate van duurzaamheid, circulariteit en bouwsnelheid. Dit wijkt af van het reguliere Welstandsbeleid van Oude IJsselstreek dat hoofdzakelijk uitgaat van meer traditionele bouw met bakstenen gevels. Daarom is voor het plangebied een Beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin welstandscriteria zijn opgenomen. Het Beeldkwaliteitsplan dient door de gemeenteraad te worden vastgesteld. Na vaststelling maakt het onderdeel uit van het Welstandsnota en zal het door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) worden gebruikt als welstandscriteria voor de bouwaanvraag.

2.1 Tegen het ontwerp-omgevingsplan is een zienswijze ingediend

Het ontwerp-omgevingsplan heeft vanaf 20 februari zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. De zienswijze is in de nota zienswijzen van een beantwoording voorzien. Deze geeft geen aanleiding tot het maken van wijzigingen aan het omgevingsplan.

2.1 Voorziet in de bouw van woningen waaraan behoefte is

Er worden 54 verouderde sociale huurwoningen gesloopt. Hier komen 69 sociale huurwoningen voor terug. Een aantal van de nieuwe woningen wordt levensloopbestendig. Hiermee speelt Wonion in op de veranderende woonbehoefte van hun huurders. Met dit plan komen er netto vijftien sociale huurwoningen bij. De Essenkamp draagt zo bij aan de woningbouwambitie die we met Wonion hebben afgesproken in de prestatieafspraken en aan de ambities uit de Regionale Woonagenda en Woondeal Achterhoek 2023-2030.

2.2 De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar en zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Door de sloop van 54 verouderde woningen worden 69 nieuwbouwwoningen mogelijk gemaakt. Dit zijn allen sociale huurwoningen (starters en levensloopbestendig). Daarnaast is er sprake van vergroening van de wijk. De ontwikkeling draagt bij aan een prettig en mooi gebied, waar het goed vertoeven is.

2.3 Het omgevingsplan voldoet aan de eisen voor een evenwichtige toedeling functies aan locaties

De Essenkamp is een woonwijk in Varsseveld. De huidige functie is reeds grotendeels 'wonen'. Dat blijft ook in het nu voorliggende Omgevingsplan zo. Voor dit Omgevingsplan is een motivering opgesteld waarin wordt aangetoond dat het plan voldoet aan de op dit moment geldende wet- en regelgeving en het ruimtelijke- en woningbouwbeleid van de gemeente.

2.4 De vaststelling van een omgevingsplan is een raadsbevoegdheid

Op basis van artikel 2.4 van de Omgevingswet stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast, waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 lid 1 Omgevingswet), wordt de functie van de in het plan begrepen grond aangewezen en worden daaraan regels gegeven.

Kanttelingen

n.v.t.

Kosten, baten, dekking

De plankosten die voortkomen uit de gevoerde procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze zijn onderdeel van de anterieure overeenkomst. Het risico op nadeelcompensatie is afgedekt met een nadeelcompensatieovereenkomst. In februari 2025 heeft de raad positief besloten over de financiële bijdrage van de gemeente aan de herinrichting van de openbare ruimte. De afspraken hierover met Wonion maken onderdeel uit van de anterieure overeenkomst, welke door het college is afgesloten.

Uitvoering

Planning

- Het omgevingsplan wordt geagendeerd voor de raadscommissie fysieke leefomgeving en raadsvergadering van mei 2025.
- Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het omgevingsplan voor zes weken ter inzage gelegd.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

- Indiener van de zienswijze op de hoogte gebracht van het genomen raadsbesluit
- Initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het genomen raadsbesluit.

- De vaststelling en termijn voor terinzagelegging van het omgevingsplan wordt gepubliceerd op officiële bekendmakingen (Staatscourant), de Gelderse Post (huis-aan-huisblad) en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording
N.v.t.

Bijlagen

- Vast te stellen Regels, Motivering en Regels op de kaart incl. bijlagen
- Ingediende zienswijze (geanonimiseerd)
- Nota zienswijzen (geanonimiseerd)

Achterliggende bijlagen

- Ingediende zienswijze (niet-geanonimiseerd)
- Nota zienswijzen (niet-geanonimiseerd)

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Mirjam Maasdam

Secretaris

Waarnemend burgemeester

Raadsvergadering d.d. 22 mei 2025

- ☐ conform voorstel
- ☐ zonder hoofdelijke stemming
- ☐ met algemene stemmen
- ☐stemmen voor.....stemmen tegen
- ☐ aangenomen
- ☐ aangenomen met amendement.....
- ☐ aangehouden
- ☐ verworpen
- ☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- ☐ in handen van B&W gesteld
- ☐ opmerkingen/toezeggingen.....
- ☐

Raadsvergadering d.d. 22 mei 2025

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 april 2025

BESLUIT:

1. Het beeldkwaliteitsplan, opgenomen als bijlage 1 bij de motivering van het omgevingsplan, met de daarin vermelde welstandscriteria vaststellen en onderdeel doen zijn van de Welstandsnota.
2. De ingediende zienswijze conform bijgevoegde nota van zienswijzen te beantwoorden.
3. Het TAM-omgevingsplan “kern Varsseveld, locatie Essenkamp” met identificatiecode planID NL.IMRO.1509.OP000004-VA01 ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 22 mei 2025

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

M. Maasdam