

raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. IV-pm
Zaaknummer 2183432
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Wooldseweg 107-109 Winterswijk
Pagina 1 van 2

Aan de raad,

Inleiding

Aan de Wooldseweg 107-109 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De eigenaar en initiatiefnemer van het plan wenst een deel van de voormalige agrarische bebouwing te slopen en een drietal nieuwe woningen te realiseren. Daarnaast wordt twee bestaande bedrijfswoningen omgevormd naar burgerwoningen en wordt de bestaande woonboerderij gesplitst naar 2 zelfstandige woningen.

De eerste aanzet tot deze ruimtelijke ontwikkeling stamt uit 2022. De ontwikkeling is besproken in de Omgevingskamer met uiteindelijk een integraal ambtelijk advies (d.d. 26 april 2022) als resultaat. Op basis van het integrale ambtelijke advies heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt, hetgeen heeft geleid tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken (collegebesluit: 2237771).

Zienswijzen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzetermijn is één zienswijze binnengekomen, deze is na overleg met de indiener ingetrokken. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

Voorstel

Het bestemmingsplan 'Wooldseweg 107-109, Winterswijk' vast te stellen overeenkomstig het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand:

NL.IMRO.0294.BP202310BGWldseweg-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid

Het plangebied ligt binnen in het buitengebied van de gemeente. De initiatiefnemer wenst de agrarische bedrijfsactiviteiten te beëindigen en in de ruil daarvoor woningbouw te realiseren inclusief een landschappelijke inpassing. Het woningbouwprogramma voldoet aan de gemeentelijke eisen en voorziet in een directe behoefte. Het gehele perceel maakt onderdeel uit van het landschappelijke inpassingsplan waardoor zowel qua toekomstige functie als qua ruimtelijke kwaliteit sprake is van een passende erfontwikkeling in het buitengebied. Voor een volledige onderbouwing voor hoe het bestemmings- en bouwplan past binnen de beleidsdoelen van de gemeente wordt verwezen naar de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Beoogd(e) effect(en)

Met de vaststelling van het bestemmingsplan voorzien we in een divers woningbouwprogramma en een gewenste landschappelijke inpassing en herontwikkeling van een (voormalig) agrarisch perceel.

Argumenten

Het bestemmingsplan voldoet aan de gemeentelijke eisen voor herontwikkeling van (voormalig) agrarische percelen. Voor een volledige argumentatie wordt verwezen naar het collegevoorstel met nr. 2183432.

Financiële aspecten/risico's

De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure zijn op de initiatiefnemers verhaald middels een legesfactuur. Tevens is een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemers. Dit betekent dat het risico op planschade is neergelegd bij de initiatiefnemers.

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

De nieuw te bouwen woningen zullen in ieder geval gasloos uitgevoerd worden. De bestaande/om te vormen woningen zullen opgeknapt en verduurzaamd worden. Langs de oprit wordt aan de zuidzijde een bomenrij aangeplant en aan de noordzijde een lage afscheiding gemaakt middels schanskorven welke worden opgevuld met vrijgekomen bakstenen van de sloop (schoon puin). Op het erf wordt de bestaande erfverharding grotendeels hergebruikt. Dit sluit aan bij een circulaire gedachte. Daarnaast wordt er rekening gehouden met klimaatadaptatie door een vermindering van het verhard oppervlak en de realisatie van greppels waarin het water kan infiltreren. Tevens speelt het verhogen van de biodiversiteit een belangrijke rol binnen het plan, hetgeen ook vastgelegd is in het landschapsplan.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

De initiatiefnemer heeft in een voorstadium gesprekken gevoerd met de bureaus, hieruit zijn geen belemmeringen en/of bezwaren naar voren gekomen. Zoals reeds opgemerkt in voorliggend raadsvoorstel heeft tussen ontwerp en vaststelling overleg plaatsgevonden met de indiener van de inmiddels ingetrokken zienswijze.

Vervolprocedure/evaluatie

Wanneer uw raad instemt met dit voorstel, dan zal het bestemmingsplan 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.

Winterswijk, 19 maart 2024

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de loco-secretaris,

M. Keur

de burgemeester,

B.J.J. Bengevoord