

B&W-nota

programma : 3. Werkend Winterswijk
werkdoel : --

onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Sibbinkweg 3, Winterswijk'

advies :
1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Sibbinkweg 3, Winterswijk' ongewijzigd vast te stellen.
2. De anterieure overeenkomst Sibbinkweg 3 te sluiten.

besluit : - zie pagina 2

behandeld door: K. Ellenbroek team: Ruimtelijke Ontwikkeling collegiaal overleg gepleegd met: A. Poelmans, S. Simmelink, J. van Dijk, R. Verhagen, S. Wiggers, G. Beunk, J. Roelofsen, N. Schutte. van team: Omgeving, Openbare Ruimte manager: L. Roeterink	openbaarheid: ☐ niet openbaar ☒ openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) kritische termijn voor besluitvorming: ☒ nee ☐ ja, vanwege: ____
financiële consequenties: ☒ Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ____	portefeuillehouder: G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? ☒ Nee ☐ Ja, jaar: ____ kwartaal: ____ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	naar gemeenteraad: ☐ nee ☐ ja, ter informatie ☒ 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 ☒ anders, nl. formele publicatie ☐ 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: N.v.t.	

bijlagen:

1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Sibbinkweg 3, Winterswijk'
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Raadsvoorstel
4. Conceptraadsbesluit
5. Anterieure overeenkomst Sibbinkweg 3 (niet openbaar)

Datum nota : 17 april 2024
Zaaknummer : 2205419
Blad : 2/6



besluit

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Sibbinkweg 3, Winterswijk'

behandeld door: K. Ellenbroek

datum besluit door college B&W: 30 april 2024

besluit:

1. De raad voorgesteld het bestemmingsplan 'Sibbinkweg 3, Winterswijk' ongewijzigd vast te stellen.
 2. De anterieure overeenkomst Sibbinkweg 3 sluiten.
-

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	
---------------------------	--

B&W-nota

Inleiding:

Voorliggend bestemmingsplan betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk'. De locatie van het plangebied is gelegen grenzend rondom de Sibbinkweg 3, waarbij diverse percelen in eigendom zijn van de initiatiefnemer. De percelen bestaan uit een voormalig tuincentrum met bijbehorende (kweek)gronden, kleinere opstallen, verharding en gronden die voorheen als boomkwekerij werden gebruikt. Het tuincentrum is vanaf 2020 niet meer in gebruik en de opstallen staan leeg. In de toekomstige situatie worden 5 woningen ontwikkeld welke naar aard, typologie en omvang passend zijn aan dit bestaande woonlint. Tevens wordt voorzien in een passende landschappelijke inpassing waarmee (ten opzichte van de bestaande situatie) sprake is van een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst.

Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat direct aan het plangebied een bestaand hoveniersbedrijf is gevestigd. Dit hoveniersbedrijf maakt geen onderdeel uit van de ontwikkeling en zal haar bedrijfsactiviteiten gewoon voortzetten. In het bestemmingsplan is toegelicht dat er geen sprake is van een belemmering voor enerzijds de nieuwe woningen en anderzijds de bedrijfsvoering van de hovenier.

Procesverloop

De initiatiefnemer is sinds 2021 met de gemeente in gesprek geweest over de ontwikkeling van de Sibbinkweg 3. Er zijn verschillende principe-aanvragen ingediend en integrale ambtelijke adviezen opgesteld. Na uitgebreid overleg is voorliggend plan in gezamenlijk overleg ontwikkeld. De inhoud en contouren van het plan zijn in mei 2022 ambtelijk akkoord bevonden. Op basis van deze kaders is het plan verder uitgewerkt.

Het plangebied ligt binnen één van de vastgestelde komrandzones van de gemeente Winterswijk. De gemeenteraad heeft op 8 juni (middels amendement A3, zaaknummer 2168712) de komrandzone 'Sibbinkweg' formeel vastgelegd. De gemeenteraad heeft daarmee vastgesteld dat woningbouwontwikkeling ter plaatse passend is binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Winterswijk. De ontwikkeling voldoet (zoals toegelicht zal worden in deze nota en in het bestemmingsplan) stedenbouwkundig en landschappelijk aan de ruimtelijke kwaliteitseisen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens de zienswijzenperiode is er één zienswijze ingediend. Na overleg tussen de gemeente, de indiener en de initiatiefnemer is deze zienswijze formeel ingetrokken. Voorliggend bestemmingsplan wordt dan ook zonder zienswijzennota aangeboden aan de gemeenteraad.

advies:

1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Sibbinkweg 3, Winterswijk' ongewijzigd vast te stellen.
2. De anterieure overeenkomst Sibbinkweg 3 te sluiten.

argumenten/onderbouwing:

Ad 1. De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Sibbinkweg 3 Winterswijk' ongewijzigd vast te stellen

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Stedenbouwkundig bestaat de wens om het bestaande woonlint op een goede manier in te vullen, dat heeft geleid tot de nadrukkelijke voorkeur om ter plaatse 5 vrijstaande woningen met variërende kavelomvang te realiseren. De kavels worden gescheiden door natuurlijke elementen zoals houtwallen, stedenbouwkundig geeft dit een wenselijk beeld.

Voor een goede landschappelijke inpassing is gekeken naar de cultuurhistorie ter plaatse. Met het landschapsplan worden historische groenstructuren hersteld of vindt een verwijzing naar het verleden plaats. Het landschapsplan sluit aan op het karakteristieke coulisselandschap van het buitengebied, dat biedt een kwaliteitswinst ten opzichte van de bestaande situatie ter plaatse. Tevens wordt een buitentuin, moestuin en boomgaard ontwikkeld wat verwijst naar het grondgebruik ter plaatse in ca. 1900. De groenstructuren (die ook zo bestemd worden op de verbeelding) vormen bovendien een natuurlijke afscheiding tussen de nieuwe woningen en het bestaande hoveniersbedrijf.

Wonen

In de toelichting van het bestemmingsplan is een uitgebreide onderbouwing gegeven waarom de ontwikkeling passend is binnen het gemeentelijke (en regionale) woonbeleid. De 5 woningen zullen op basis van de locatie en de omvang allen vallen binnen het vrije sector koopsegment, hoofdzakelijk omdat alleen sprake is van vrijstaande kavels/woningen. Daarbij wordt opgemerkt dat het plan is ontwikkeld op basis van de afspraken die zijn gemaakt in mei 2022 en de specifieke stedenbouwkundige randvoorwaarden die zijn gesteld door de gemeente. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden hebben als gevolg dat het realiseren van betaalbare koop en/of huurwoningen binnen dit specifieke project niet haalbaar is gebleken. Voorliggend plan draagt dan ook alleen bij aan de behoefte binnen het vrije sector koopsegment, de overige woningbouwdoelen (zoals vastgelegd in het gemeentelijke en regionale beleid) dienen binnen andere projecten opgevangen en behaald te worden.

Zoektocht uitbreiding bedrijventerreinen gemeente Winterswijk

De gemeente is bezig met een hernieuwde zoektocht naar geschikte locaties voor uitbreiding van bedrijventerrein binnen de gemeentegrenzen. Eén van de mogelijke locaties die in deze studies naar voren is gekomen is het Tuunterveld. Voorliggend bestemmingsplangebied ligt binnen het maximale zoekgebied voor het Tuunterveld. De ontwikkeling van de Sibbinkweg 3 loopt al enige tijd (zoals toegelicht in de inleiding) en past direct binnen de geldende en vastgestelde Omgevingsvisie van de gemeente Winterswijk. Indien het Tuunterveld als toekomstig bedrijventerrein geselecteerd wordt zal met de nieuwe woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt rekening moeten worden gehouden.

Voor de volledigheid wordt het volgende opgemerkt. In het collegevoorstel behorende bij het ontwerpbestemmingsplan stond het volgende: *‘De kortste afstand tussen het plangebied en het Tuunterveld is ca. 195 meter. Deze afstand is ruim voldoende om met zekerheid te kunnen stellen dat er bij een eventuele toekomstige herontwikkeling van het Tuunterveld tot bedrijventerrein geen belemmering ontstaat’*. Deze onderbouwing was niet correct en gebaseerd op een verouderd/foutieve afbakening van het zoekgebied Tuunterveld.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen planologische belemmeringen zijn die deze ontwikkeling in de weg staan. Zo zijn er diverse onderzoeken (stikstof, flora en fauna etc.) uitgevoerd. Uit deze onderzoeken zijn geen resultaten gekomen die de ontwikkeling in de weg staan.

Ad 2 De anterieure overeenkomst Sibbinkweg 3 te sluiten

De gemeente en de initiatiefnemer hebben afspraken gemaakt over o.a. de gemeentelijke kosten en de inrichting van de openbare passeerhavens. Deze afspraken zijn vastgesteld in de ‘Anterieure overeenkomst Sibbinkweg 3’ zoals opgenomen in bijlage 5 bij deze B&W nota. Met de ondertekening van deze anterieure overeenkomst zijn de gemeentelijke kosten gewaarborgd en kan toegezien worden op een correcte inpassing van de passeerhavens binnen de openbare ruimte.

De anterieure overeenkomst wordt in mandaat ambtelijke ondertekend. Het college dient in te stemmen met deze gemandateerde ondertekening door de daarvoor verantwoordelijk ambtenaar. De anterieure overeenkomst zal géén onderdeel vormen van het raadsbesluit, het betreft een collegebevoegdheid.

betrokkenenparagraaf:

De initiatiefnemers hebben buurtbewoners en belanghebbenden op 30 juni 2022 voor de eerste keer op hoogte gebracht van de voorgenomen planvorming door middel van een brief, een kaart van de bestaande situatie en een eerste uitwerking van het schetsplan voor de toekomstige situatie.

Daarnaast is op 23 augustus 2022 door de initiatiefnemers een bewonersbijeenkomst georganiseerd voor de direct omwonenden van het plangebied. Een volledig verslag is opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. Door de initiatiefnemers is de historie van het plangebied en de aanleiding voor de woningbouwplannen toegelicht. Door de bewoners zijn enkele bezwaren/zorgen en opmerkingen kenbaar gemaakt ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling. Er was geen sprake van eensgezindheid, niet iedere zorg werd door iedere bewoner gedeeld.

Wel was er begrip dat de initiatiefnemers het plangebied willen ontwikkelen/aanpakken (de huidige situatie van het plangebied is namelijk ook niet wenselijk) en zijn er meerdere positieve reacties geuit. Vervolgens is door de initiatiefnemers ingegaan op de bezwaren/zorgen met uitleg en informatie, hiermee zijn de meeste zorgen/bezwaren weggenomen. Vervolgens hebben de initiatiefnemers de gehele buurt op 5 mei 2023 opnieuw geïnformeerd door middel van een brief met betrekking tot een update ten aanzien van de voorgenomen planontwikkeling en de samenwerking met de gemeente Winterswijk. Ten slotte is de buurt geïnformeerd voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Aanvulling februari – april 2024

Zoals toegelicht in de inleiding is tijdens de zienswijzeperiode één zienswijzen ingediend. Deze zienswijze is ingediend door een aantal direct omwonenden. Ondanks de gevoerde participatie waren er nog een aantal wensen, hoofdzakelijk 1) het robuuster maken van de afscheiding tussen het hoveniersbedrijf en de boomgaard en 2) het realiseren van enkele passeerhavens voor de verkeersdoorstroming en verkeersveiligheid op de Sibbinkweg. In samenspraak tussen de gemeente, de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijze zijn deze aanpassingen naar ieders tevredenheid doorgevoerd in het landschap- en inrichtingsplan. Hierop volgend is de zienswijze formeel ingetrokken. Het definitieve landschap- en inrichtingsplan is toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan.

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:

De relevante overlegpartners, in deze het waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland, zijn geïnformeerd over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Beide overheidsorganisaties hebben geen zienswijze ingediend.

scenario's (indien gewenst/mogelijk):

N.v.t.

financiële paragraaf incl. financiële risico's:

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

overige risico's:

N.v.t.

aspecten duurzaamheid:

De nieuwe woningen zullen géén gasaansluiting krijgen conform de landelijke wetgeving. De nieuwe woningen zullen duurzame energie gebruiken en zelf opwekken middels zonnepanelen. Daarnaast wordt er geïnvesteed in het landschap (extra bomen en landschapsstructuren) en biedt het perceel ruim voldoende mogelijkheden voor een goede klimaat adaptieve inrichting, waaronder de realisatie van een poel.

vervolgprocedure en planning:

Wanneer uw college instemt met dit voorstel, dan zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad. Wanneer de raad het bestemmingsplan vaststelt, dan zal dit vastgestelde plan 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.

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:

Zoals benoemd in de inleiding heeft voorliggend besluit een directe relatie met het raadsbesluit '*Uitwerking Beleidskeuzes Omgevingsvisie Buitengebied 2023*' van 8 juni 2023. Het plangebied ligt in de door de raad aangewezen komrandzone 'Sibbinkweg'. Het stedenbouwkundig- en inrichtingsplan voldoet aan de gestelde ruimtelijke kwaliteitseisen voor een woningbouwontwikkeling ter plaatse.

Het plangebied ligt in één van zoekgebieden voor het toekomstige bedrijventerrein. Dit is nog slechts een verkenning, geen concreet beleidskader. Voorliggend besluit sluit aan bij actueel beleid en recente besluitvorming en kan dan ook doorgang vinden.

integriteitstoets:

N.v.t.

overige opmerkingen:

N.v.t.
