gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	1621: Partiële herziening omgevingsplan
onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan woningbouw Bumerweg 9-11
advies	:	1. Met de eigenaar van de locatie Bumerweg 9-11 de Anterieure overeenkomst Bumerhof te sluiten. 2. De raad voor te stellen: 1. in te stemmen met de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Bumerweg 9-11"; 2. het bestemmingsplan 'Bumerweg 9-11' ongewijzigd vast te stellen.
besluit	:	- zie pagina 3

behandeld door: W. Oortman **team:** Ruimtelijke ontwikkeling **collegiaal overleg gepleegd met:** D. Kellner, G. Overkamp, J. Roelofsen, G. Beunk **van team:** Omgeving, Projecten, Ruimtelijke Ontwikkeling **manager:** S. Tollkamp	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar X openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** X nee ☐ ja, vanwege: ___
financiële consequenties: X 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? X Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie X ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: ja	**communicatie via:** ☐ persbericht X anders, nl. Initiatiefnemers en indieners zienswijze worden schriftelijk geïnformeerd. ☐ 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: nee	

bijlagen:

1. Vast te stellen bestemmingsplan
2. Zienswijze
3. Nota zienswijzen
4. Raadsvoorstel en concept raadsbesluit
5. Anterieure overeenkomst Bumerhof
6. Verslag participatie

gemeente Winterswijk

besluit

---

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan woningbouw Bumerweg 9-11

---

behandeld door: W. Oortman

---

datum besluit door college B&W: 13 september 2022

---

besluit:

1. Met de eigenaar van de locatie Bumerweg 9-11 de Anterieure overeenkomst Bumerhof sluiten.
2. De raad voorstellen:
   1. in te stemmen met de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Bumerweg 9-11";
   2. het bestemmingsplan 'Bumerweg 9-11' ongewijzigd vast te stellen.

---

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

---

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
De voorgeschiedenis van het voormalige aannemersbedrijf aan de Bumerweg 9-11 gaat terug tot juni 2015. Toen is een principeverzoek ontvangen om op het perceel Bumerweg 9 de bestemming te wijzingen, zodanig dat daar zorgwoningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Er is verzocht medewerking te verlenen aan een nieuw zorgconcept op de locatie, waarbij het plan bestond uit het realiseren van 23 zorgwoningen en de nieuwbouw van een beheerderswoning. De zorgwoningen zouden uitsluitend bewoond mogen worden door mensen met een zorgbehoefte. Dit plan is destijds gestrand op de toetsing aan de duurzaamheidsladder. Er is onvoldoende aangetoond dat er een actuele regionale behoefte was aan deze functie. Uiteindelijk is dit verzoek niet ter besluitvorming behandeld in de gemeenteraad.

Barthenhorst en WAM & van Duren hebben vervolgens op 15 april 2020 een principeverzoek ingediend voor een herontwikkeling van de locatie Bumerweg 9. Het verzoekt bestond uit sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en herontwikkeling naar 16 levensloopbestendige woningen en 8 studio's voor jongeren. Op 8 september 2020 heeft het college besloten geen medewerking te verlenen aan dit verzoek, vanwege diverse stedenbouwkundige argumenten. Het basisprincipe van het compacte erf ontbrak, de schaal en opzet van het plan waren te groot voor de locatie en het hergebruik van het bestaande bedrijfsgebouw aan de Bumerweg waren geen kwaliteitsverbetering voor de locatie. Voor een nieuwe ontwikkeling heeft de gemeente destijds enkele ontwerpvoorwaarden meegegeven aan de initiatiefnemers:

- Sloop alle voormalige bedrijfsbebouwing;
- Sluit in de opzet aan bij de omgeving, waarbij sprake dient te zijn van een compact erf principe;
- Onbebouwde ruimte dient ook ongebouwd te blijven.

De initiatiefnemers zijn met deze ontwerpvoorwaarden terug gegaan naar de tekentafel en hebben op 24 oktober 2020 een nieuw en gewijzigd principeverzoek ingediend.

Op 26 januari 2021 heeft het college medewerking verleend aan het verzoek de bestemming van de locatie Bumerweg 9-11 te wijzigen naar wonen. Het verzoek bestaat uit het mogelijk maken van 19 wooneenheden. In het vigerende bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk' heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid 1'. Dit betekent dat ter plekke een aannemersbedrijf gevestigd mag zijn. Het maximum bebouwde oppervlak ten behoeve van deze bestemming bedraagt 1.040 m². De onbebouwde (en onverharde) delen van de locatie hebben de bestemming ‘Agrarisch-Cultuurlandschap’. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van woningbouw past niet binnen de huidige bestemming. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Ligging plangebied

Op 1 maart 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Bumerweg 9-11' vast te stellen en in procedure te brengen. Het bestemmingsplan maakt het slopen van alle voormalige bedrijfsbebouwing die hoort bij Bumerweg 9 en het realiseren van twee nieuwe gebouwen ten behoeve van woningbouw mogelijk. Ook wordt de bestemming van de (voormalige) bedrijfswoning (Bumerweg 11) gewijzigd naar wonen, zodat deze woning als zelfstandige woning verkocht kan worden.

Het plan maakt de bouw van twee nieuwe gebouwen ten behoeve van woningbouw mogelijk. Het eerste gebouw wordt gerealiseerd aan de Bumerweg, gelegen op de plek waar nu de voorste loods staat. Het tweede gebouw komt achter op het erf. In het eerste gebouw komen 4 appartementen en gemeenschappelijke voorzieningen. In het tweede gebouw, in het achtererfgebied, komt een nieuw gebouw met 15 appartementen. Doelstelling van het plan is zelfstandig wonen, waarbij de bewoners behulpzaam zijn voor elkaar en daar worden ook gezamenlijke voorzieningen voor gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 maart 2022 tot en met 26 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één gezamenlijke zienswijze ingediend.

---

advies:

1. Met de eigenaar van de locatie Bumerweg 9-11 de Anterieure overeenkomst Bumerhof te sluiten.
2. De raad voor te stellen:
   1. in te stemmen met de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Bumerweg 9-11";
   2. het bestemmingsplan 'Bumerweg 9-11' ongewijzigd vast te stellen.

---

argumenten/onderbouwing:

Ad 1. In de anterieure overeenkomst wordt afgesproken dat de woningen worden bewoond door senioren
Het woningbouwplan is gericht op senioren. Dit is ook een belangrijk argument geweest om medewerking te verlenen aan het principebesluit om op deze locatie woningbouw mogelijk te maken. In het bestemmingsplan is het uitsluitend mogelijk om bepaalde woningbouwcategorieën vast te leggen. Het gaat daarbij om sociale huurwoningen, geliberaliseerde huurwoningen voor middenhuur, sociale koopwoningen en vrije kavels. Doelgroepen kunnen niet in een bestemmingsplan worden vastgelegd. Dit kan echter wel via het privaatrechtelijke spoor met een anterieure overeenkomst. In de overeenkomst zijn afspraken gemaakt over onder andere:

- het huishoudelijk regelement bij de op te richten vereniging van eigenaren;
- een zelfbewoningsplicht bij de koopwoningen;
- de verplichting om de woningen te verkopen en verhuren aan personen met een minimale leeftijd

(55+);
- huurprijzen;
- het gezamenlijke gebruik van algemene ruimten;
- voorzieningen om de woningen levensloopbesteding te realiseren.

Ad 2.1
Er is één zienswijze ingediend
Tijdens de ter inzage termijn is één gezamenlijke zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is ingediend door meerdere omwonenden van de Bumerweg, Steengroeveweg en Horstweg. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Bumerweg 9-11'.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen
Voor de volledige beantwoording van de zienswijze, wordt verwezen naar de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Bumerweg 9-11'. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Daarom wordt ook voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Ad 2.2
Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan 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 (bodem en asbest, geluid, archeologie, flora en fauna) uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek is naar voren gekomen dat bodemsanering nodig is ter plaatse van een ondergrondse dieselolietank. Deze tank zal gelijktijdig gesaneerd worden met de slopen voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel. Verder zijn er geen milieubelemmeringen die woningbouw op deze plek in de weg staan. Daarnaast is er een Laddertoets uitgevoerd voor de transformatie naar woningbouw. In deze Laddertoets is de behoefte aan woningen in het sociale en middensegment voor senioren voldoende aangetoond.

---

betrokkenenparagraaf:
Sinds het principebesluit van januari 2021 is de omgeving op verschillende momenten gevraagd naar hun mening over het initiatief voor nieuwbouw. Zo zijn er diverse bijeenkomsten georganiseerd. De eerste inloopbijeenkomst is georganiseerd door de initiatiefnemers voor omwonenden en belangstellenden bij De Lindeboom. Ook zijn er, op verzoek van de omgeving, twee bijeenkomsten georganiseerd door de gemeente. In de eerste bijeenkomst (op 7 september 2021) is door de gemeente toegelicht hoe het proces van een bestemmingsplanprocedure in zijn werk gaat. De tweede bijeenkomst (op 29 november 2021) betrof een informatiebijeenkomst met zowel de omgeving als de initiatiefnemers, waarbij argumenten over het plan zijn uitgewisseld.

De conclusie na deze laatste bijeenkomst luidde dat de omwonenden zich een herontwikkeling naar woningbouw best voor kunnen stellen. Echter, het aantal van 19 wooneenheden wordt als veel te grootschalig ervaren. Er is angst voor overlast die het aantal wooneenheden met zich mee zal brengen. Bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking van deze woningen. Niet alleen de verkeersgeneratie van de bewoners, maar ook van visite of andere voertuigen die op de locatie moeten komen (pakketbezorgers, maaltijdbezorgers, etc.). Ook zijn er twijfels of er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt. Ten slotte is er weinig vertrouwen bij de omwonenden dat de woning daadwerkelijk bewoond gaan worden door senioren. Men vreest dat dit een plek wordt waar jongeren gaan wonen, met alle overlast die daarmee gepaard zou kunnen gaan. Alle te verwachten overlast hangt uiteindelijk samen met het aantal woningen. Des te minder woningen, des te minder angst er is voor de genoemde te verwachten overlast.

Door de initiatiefnemers is op deze laatste bijeenkomst gevraagd hoeveel woningen dan wel acceptabel zou

worden gevonden door de omgeving. Het voorstel van twee vrijstaande woningen (eventueel gesplitst in twee eenheden) en het aantal van 19 appartementen in het voorliggende plan, bleek dusdanig uit elkaar te liggen dat hierover ook in gezamenlijkheid de conclusie is getrokken dat hierover geen overeenstemming bereikt zou kunnen worden. Daarop hebben de initiatiefnemers verzocht om het principebesluit in stand te laten en het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen voor de realisatie van 19 wooneenheden.

Wel is na deze bijeenkomst het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast. De bouwhoogte van het woongebouw aan de Bumerweg is verlaagd naar maximaal 10 meter nokhoogte. Ook wordt in het bestemmingsplan ontsluiting via de Bumerweg voor gemotoriseerd verkeer onmogelijk gemaakt. De planlocatie wordt ontsloten via de Steengroeveweg en de Horstweg aan de noordzijde.

Van de georganiseerde bijeenkomsten en gesprekken is verslag gemaakt en deze verslagen zijn bij deze nota gevoegd.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
De Seniorenraad is betrokken bij de planvorming.

---

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 een legesfactuur. 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:
N.v.t.

---

vervolgprocedure en planning:
Na uw collegebesluit zal het bestemmingsplan ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad. Wanneer de raad het bestemmingsplan vaststelt, dan zal het vastgestelde 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.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
N.v.t.

---

integriteitstoets:
N.v.t.

---

overige opmerkingen:
N.v.t.