raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. I-pm
Zaaknummer 161643
Te behandelen door H.J. Tannemaat

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Bruine gebieden

Aan de raad,

Inleiding
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn wij in beginsel verplicht om voor alle gronden binnen de gemeente een bestemmingsplan te laten gelden. Voor enkele gronden binnen de gemeente geldt nog geen regulier bestemmingsplan (ander bestemmingsplan dan facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk). Deze gebieden noemen wij ‘bruine gebieden’. Door enkele redenen (zie hieronder bij argumenten) stellen wij u voor om in te stemmen met de nota beantwoording zienswijzen en het ontwerpbestemmingsplan ‘Bruine gebieden’ gewijzigd vast te stellen.

Het college heeft op 31 maart 2020 besloten het ontwerpbestemmingsplan ‘Bruine gebieden’ in procedure te brengen. Deze heeft ter inzage gelegen van 15 april 2020 tot en met 26 mei 2020. Er zijn twee zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. De reden dat het plan anderhalf jaar na terinzagelegging wordt aan de raad wordt aangeboden ter vaststelling heeft te maken met de woningbouwontwikkeling ter plaatse van het voormalige partycentrum Nijenhuis. In het ontwerpbestemmingsplan hadden deze gronden nog een horecabestemming, terwijl een aanvraag omgevingsvergunning was ingediend ten behoeve van woningbouw. Bewust is gekozen om te wachten dat deze omgevingsvergunning onherroepelijk in werking was getreden. Zo zijn de woningen direct juist geregeld in het bestemmingsplan, namelijk met een woonbestemming.

Voorstel
1. De ‘Nota beantwoording zienswijzen’ vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan ‘Bruine gebieden' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1810SGBRGEBIEDEN-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

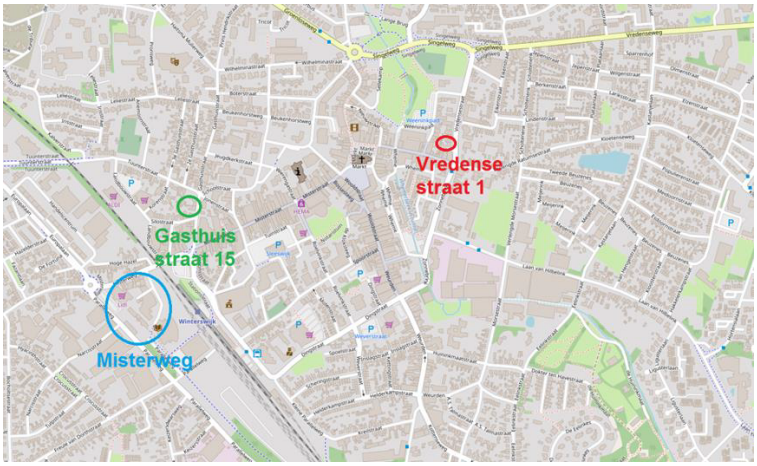
Relatie met (huidig) beleid
Op grond van de Wet ruimtelijke ordening zijn wij in beginsel verplicht om voor alle gronden binnen de gemeente een bestemmingsplan te laten gelden.

Beoogd(e) effect(en)
Met het plan wordt de bestaande situatie binnen het plangebied planologisch geregeld.

Argumenten

Ad 1. Zienswijzen
Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn weergegeven in bijlage 4. De zienswijzen gaan over het behouden van het huidige recht aan de Gasthuisstraat 15, de ingediende bouwaanvraag (163917) integraal positief te worden bestemd bij de vaststelling van het bestemmingsplan Bruine gebieden. Daarnaast zijn een aantal algemene opmerkingen gemaakt over het bestemmingsplan.
Andere inspreker stelt dat de verkeerde aanduiding m.b.t. type woning is opgenomen ter hoogte van Gasthuisstraat 15.
Laatstgenoemde geeft aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
Voor de zienswijzen en de reactie van de gemeente daarop, de aanvulling van de toelichting, regels en verbeelding wordt kortheidshalve verwezen naar de nota ‘beantwoording zienswijzen’.

Ad 2.
Gronden bestemmen
Bij de procedure van het bestemmingsplan Centrum in 2008 is voor twee percelen door de Raad van State het plan vernietigd. Voor deze percelen (Vredensestraat 1 en Gasthuisstraat 15) heeft hiervoor nooit een bestemmingsplan gegolden. Ditzelfde geldt voor enkele percelen langs de Misterweg. Deze onbestemde percelen werden en worden ook wel aangeduid als “bruine gebieden”. Zie op bijgevoegde afbeelding de globale ligging van de deelgebieden.



Het was de bedoeling deze percelen mee te nemen bij een eerstvolgende herziening van het centrumplan. Als we het gehele centrumbestemmingsplan voorlopig niet herzien omdat eerst een omgevingsvisie voor centrum wordt opgesteld, zou dit betekenen dat ook deze percelen nog een tijd niet-bestemd blijven.

Bouwverordening
Wanneer geen bestemmingsplan geldt, geldt de bouwverordening als achtervang. De bouwverordening regelt ‘slechts’ het bouwgedeelte van aanvragen. Binnen de verordening is niets geregeld over het gebruik van gronden. Door een bestemmingsplan te laten gelden, geldt wél een planologische regeling.

Ontwerpbestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 april 2020 tot en met 26 mei 2020 ter inzage gelegen. Met dit bestemmingsplan is het bestemmen van de bestaande/vergunde situatie als uitgangspunt genomen. Dit maakt het ruimtelijk kader helder en kan hieraan worden getoetst. Hiermee worden eventuele ongewenste ontwikkelingen ook voorkomen.

Gewijzigde vaststelling
Het voorstel is het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Ter plaatse van de Gasthuisstraat 15 is naar aanleiding van de ingediende zienswijze op de verbeelding de aanduiding 'aaneengebouwd' gewijzigd in de aanduiding 'vrijstaand'. Deze aanduiding is ook opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

Voor gronden met een cultuurhistorische waarde is de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' opgenomen in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. Dit vanwege de in 2016 uitgevoerde cultuurhistorische analyse voor de oude kern van Winterswijk en de spoorzone.
Ter plaatse van het voormalig partycentrum Nijenhuis is in verband met de woningbouwontwikkeling de bestemming ‘horeca’ gewijzigd in de bestemming ‘wonen’.

Financiële aspecten/risico’s
Gemeente Winterswijk is initiatiefnemer voor het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet niet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening. Daarom hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld.

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.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en een ieder heeft hier kennis van kunnen nemen.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad instemt met dit voorstel en 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.

Winterswijk, 21 december 2021

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,	de burgemeester,
G.W. Goedmakers	B.J.J. Bengevoord