raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. V-pm
Zaaknummer 2205419
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Sibbinkweg 3, Winterswijk

Aan de raad,

Inleiding
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.
De gronden liggen binnen de zogenaamde komrandzone van de gemeente. De ontwikkeling van dit plan is daarmee en directe uitwerking van het genomen raadsbesluit (2168712) op 8 juni 2023 ‘Uitwerking Beleidskeuzes Omgevingsvisie Buitengebied 2023’. Het bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische uitwerking en voldoet aan de gestelde eisen in het principeverzoek.

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 indieners ingetrokken. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Sibbinkweg 3, Winterswijk’ vast te stellen overeenkomstig het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand: : NL.IMRO.0294.BPSbbnkweg3-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 de komrandzone, een zone waar het voornemen bestaat enkele woningen toe te voegen inclusief een goede landschappelijke inpassing. De ontwikkeling heeft een directe relatie met en past binnen het genomen raadsbesluit (2168712) op 8 juni 2023 ‘Uitwerking Beleidskeuzes Omgevingsvisie Buitengebied 2023’.

Beoogd(e) effect(en)
Met de vaststelling van het bestemmingsplan voorzien we in vijf extra woningen en de gewenste stedenbouwkundige en landschappelijke ontwikkeling binnen de komrandzone.

Argumenten

Landschappelijke inpassing en randvoorwaarden
De realisatie van de woningen kan plaatsvinden mits voldaan kan worden aan de gewenste stedenbouwkundige- en landschappelijke inpassing. Specifiek voor deze locatie bleek met name het stedenbouwkundig invullen van het woonlint relevant waarbij voor de landschappelijk inpassing gekeken

is 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 plaats.

Wonen
De vijf woningen voorzien in de behoefte die bestaat binnen de vrije koopsector. De locatie specifieke omstandigheden alsmede de stedenbouwkundige kaders hebben als gevolg dat het realiseren van betaalbare koop en/of huurwoningen binnen dit specifieke project niet haalbaar is gebleken.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Naast bovenstaande randvoorwaarden uit het principebesluit, is in de toelichting van het bestemmingsplan (inclusief de onderzoeken en bijlagen) aangetoond dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van andere wettelijke en milieutechnische eisen. Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Financiële aspecten/risico's
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure zijn op de initiatiefnemers verhaald middels een anterieure overeenkomst. 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 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 geïnvesteerd in het landschap (extra boomgaard en landschapselementen) en biedt het perceel ruim voldoende mogelijkheden voor een goede klimaat adaptieve inrichting, waaronder een poel.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
De initiatiefnemer heeft voorafgaand aan de besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan verschillende gesprekken gevoerd met directe buren en omwonenden. De opmerkingen zijn waar mogelijk verwerkt in de plannen. Wel is er één zienswijze ontvangen, ingediend door enkele omwonenden. Na overleg tussen de gemeente, de initiatiefnemer en indieners is het landschapsplan aangevuld met extra groenvoorzieningen en enkele passeerhavens voor gemotoriseerd verkeer. De zienswijze is vanwege de aanvullingen ingetrokken.

Vervolgprocedure/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, 30 april 2024

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
M. Keur	B.J.J. Bengevoord