gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	1621: Bestemmingsplannen algemeen
onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Driemarkweg 14'
advies	:	De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Driemarkweg 14' ongewijzigd vast te stellen.
besluit	:	- zie pagina 2

behandeld door: T. Schopman **team:** Ruimtelijke ontwikkeling **collegiaal overleg gepleegd met:** A. Poelmans, J. van Dijk, R. Verhagen **van team:** Ruimtelijke ontwikkeling, Omgeving, Openbare Ruimte **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. Initiatienemer wordt 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: ja	

bijlagen:
1. Ontwerpbestemmingsplan Driemarkweg 14
2. Raadsvoorstel
3. Conceptraadsbesluit

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Driemarkweg 14'

behandeld door: T. Schopman

datum besluit door college B&W: 24 oktober 2022

besluit:
De Raad voorstellen het bestemmingsplan 'Driemarkweg 14' ongewijzigd vast te stellen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
De eigenaar van het perceel aan de Driemarkweg 14 in Winterswijk Miste heeft een principeverzoek ingediend. Het verzoek betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan, waarbij binnen de voormalige bedrijfsbebouwing op zijn erf een woning mogelijk wordt gemaakt.

De gewenste locatie van de nieuwe woning betreft de voormalige bebouwing van het installatiebedrijf van de initiatiefnemer.
Het verzoek van de eigenaar is om het bestaande voormalige bedrijfsgebouw te verbouwen tot een vrijstaande woning. Concreet wordt een vrijstaande woning binnen het voormalige bedrijfsgebouw aan de Driemarkweg 14 mogelijk gemaakt. Met het plan neemt de omgevingskwaliteit per saldo toe. Het totale plan vormt een toegevoegde waarde voor de omgeving.

Uw college heeft op 15 september 2021 medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor de Driemarkweg 14 opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van 17 augustus 2022 tot en met 27 september 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

advies:
De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Driemarkweg 14' ongewijzigd vast te stellen.

argumenten/onderbouwing:

Omgevingsvisie Buitengebied
De ontwikkeling voorziet in de kwaliteitsverbetering van een erf, waarbij een bestaand voormalig bedrijfsgebouw een nieuwe invulling krijgt door deze te verbouwen tot woning. De Omgevingsvisie biedt hiervoor ruimte op basis van keuze 1. Keuze 1 maakt een plan mogelijk als het per saldo bijdraagt aan de omgevingskwaliteit in de gemeente als geheel. Omgevingskwaliteit omvat beduidend meer aspecten dan alleen ruimtelijke kwaliteit.
Keuze 1 benadrukt die breedte. Ook zaken als sociale overwegingen, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid wegen mee bij de beoordeling.
Het omzetten van een 'niet-cultuurhistorisch waardevol' gebouw naar een woning, is niet bespreekbaar. Deze omzetting is wel bespreekbaar, indien op basis van keuze 1 sprake is van een per saldo toegevoegde waarde van ruimtelijke kwaliteit. In navolgende tekst zal worden onderbouwd welke waarde wordt toegevoegd op het bestaande erf.

De wijzing van bedrijf naar wonen is op zichzelf al een toegevoegde waarde voor het gebied. Het bedrijf, dat gaat verhuizen, is te groot geworden voor de locatie. Het bedrijfsverkeer dat op en aan rijd zijn niet wenselijk op de omliggende zandwegen in combinatie met de aanwezige fietsrecreatie. Met het plan wordt het erf landschappelijk versterkt en het voormalige bedrijfsgebouw verduurzaamd. Met deze maatregelen voegt het plan per saldo omgevingskwaliteit toe aan het buitengebied van Winterswijk. Hiermee sluit het plan aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie buitengebied.

Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk
Het verzoek is daarnaast ook getoetst aan het bestemmingsplan ‘facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk’, waarin is weergegeven dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren of stallen van auto’s. Naar voren komt dat de parkeerbehoefte voor de toevoeging van een vrijstaande woning, drie parkeerplaatsen betreft. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat op eigen erf voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Volkshuisvestelijke afweging
Met onderhavig plan wordt één woning gerealiseerd, waardoor de ontwikkeling akkoord is met realisatie vanuit

volkshuisvestelijke afweging.

Geen zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 31 maart 2021 tot en met 11 mei 2021. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Er is derhalve geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

---

betrokkenenparagraaf:
Initiatiefnemer heeft aangegeven de buren te hebben geïnformeerd. Omwonenden zijn akkoord met het plan. Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en een ieder heeft hier kennis van kunnen nemen.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
De Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) is geadviseerd over de bodemkwaliteit van het plangebied. De ODA heeft positief geadviseerd over het uitgevoerde bodemonderzoek

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
N.v.t.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure zijn op de initiatiefnemers verhaald middels een legesfactuur. Deze legesfactuur is voldaan. 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:
In de bestaande situatie is het voormalige bedrijfsgebouw niet energieneutraal. De te realiseren woning in het gebouw wordt energieneutraal gebouwd.

---

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:
N.v.t.

---

integriteitstoets:
N.v.t.

---

gemeente Winterswijk

overige opmerkingen:
N.v.t.