B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	--
onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan 'Wooldseweg 107-109, Winterswijk'
advies	:	De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Wooldseweg 107-109, Winterswijk' vast te stellen.
besluit	:	- zie pagina 2

behandeld door: K. Ellenbroek **team:** Ruimtelijke Ontwikkeling **collegiaal overleg gepleegd met:** A. Poelmans, J. van Dijk, T. Schopman, G. Beunk, G.Overkamp, 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 'Wooldseweg 107-109, Winterswijk'
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Raadsvoorstel
4. Conceptraadsbesluit

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Wooldseweg 107-109, Winterswijk'

behandeld door: K. Ellenbroek

datum besluit door college B&W: 19 maart 2024

besluit:
De raad voorgesteld het bestemmingsplan ‘Wooldseweg 107-109, Winterswijk’ vast te stellen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf loco-secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Aan de Wooldseweg 107 – 109 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De eigenaar en initiatiefnemer van het plan wenst een deel van de voormalige agrarische bebouwing te slopen en een drietal nieuwe woningen te realiseren. Daarnaast wordt twee bestaande bedrijfswoningen omgevormd naar burgerwoningen en wordt de bestaande woonboerderij gesplitst naar 2 zelfstandige woningen.

De eerste aanzet tot deze ruimtelijke ontwikkeling stamt uit 2022. De ontwikkeling is besproken in de Omgevingskamer met uiteindelijk een integraal ambtelijk advies (d.d. 26 april 2022) als resultaat. Op basis van het integrale ambtelijke advies heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt, hetgeen heeft geleid tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken (collegebesluit: 2237771). Tijdens de zienswijzetermijn is één zienswijze binnengekomen, deze is na overleg tussen de gemeente en indiener ingetrokken.

Voorliggend collegevoorstel betreft de afsluitende stap in de besluitvorming, namelijk het voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan inclusief bijbehorende stukken vast te stellen.

advies:
De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Wooldseweg 107-109, Winterswijk'

argumenten/onderbouwing:

De raad voor te stellen het bestemmingsplan ‘Wooldseweg 107-109, Winterswijk’ vast te stellen

Gewenste woningbouwprogramma
Het is wenselijk en noodzakelijk dat de gemeente plannen ontwikkelt die aansluiten op de actuele woningbouwbehoefte. Met het nieuwe bestemmingsplan zullen er in totaal 6 wooneenheden binnen het plangebied aanwezig zijn: 2 vrijstaande woningen en 4 'twee-onder-één kap' woningen. Het zijn zowel bestaande als nieuwbouw woningen, daarmee is sprake van een gewenste mix aan woningen. Het zullen allen koopwoningen/kavels betreffen.

De initiatiefnemer heeft in samenspraak met een erkend Makelaar de verwachte verkoopprijzen inzichtelijke gemaakt. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat 66% (4 woningen) beneden de landelijk vastgestelde betaalbaarheidsgrens (€355,000,-) uitkomen. Op basis van ons eigen woonbeleid voorziet het plan daarmee voor 2/3 in zogenaamde betaalbare woningen. Vanuit volkshuisvesting is dan ook positief geadviseerd op het woningbouwplan.

Passende stedenbouwkundige inpassing
Stedenbouwkundig is sprake van een passende ontwikkeling. Het stedenbouwkundige plan zorgt ervoor dat de bestaande boerderijwoningen zich blijven presenteren als hoofdobjecten (dat wil zeggen hoogste goot- en bouwhoogte). Op de verbeelding is dit ook juridisch-planologisch vastgelegd.

Een goede en passende landschappelijke inpassing
Onderdeel van het bestemmingsplan is een landschapsplan (bijlage 2 bij het collegevoorstel), uitgewerkt conform de voorwaarden die de gemeente stelt aan landschapsplannen in het buitengebied. Het landschapsplan voorziet in een passende inpassing van de nieuwe woningen in het buitengebied. In de regels van het bestemmingsplan is het daadwerkelijk realiseren en in standhouden van dit landschapsplan juridisch-

planologisch vastgelegd.
Het landschapsplan (als ook de noodzakelijk sloop van ongewenste bestaande bebouwing) is daarmee een voorwaarde voor het mogen bouwen en bewonen van de woningen. Het landschapsplan is vanuit landschap, cultuur en ecologie akkoord bevonden, daarmee wordt voldaan aan de doelen zoals gesteld in de Omgevingsvisie Buitengebied.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Naast bovenstaande onderbouwing 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.

Geen zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform landelijke wetgeving voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze 6 weken is er één zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is na onderling overleg en een nadere toelichting/onderbouwing ingetrokken. Dat betekent dat er formeel geen zienswijzen zijn tegen de beoogde ontwikkeling. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden door de gemeenteraad.

---

betrokkenenparagraaf:
De initiatiefnemer heeft in een voorstadium gesprekken gevoerd met de buren, hieruit zijn geen belemmeringen en/of bezwaren naar voren gekomen. Zoals reeds opgemerkt in voorliggend collegevoorstel heeft tussen ontwerp en vaststelling overleg plaatsgevonden met de indiener van de inmiddels ingetrokken zienswijze.

---

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 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:
De nieuwe te bouwen woningen zullen in ieder geval gasloos uitgevoerd worden. De bestaande/om te vormen woningen zullen opgeknapt en verduurzaamd worden. Langs de oprit wordt aan de zuidzijde een bomenrij aangeplant en aan de noordzijde een lage afscheiding gemaakt middels schanskorven welke worden opgevuld met vrijgekomen bakstenen van de sloop (schoon puin). Op het erf wordt de bestaande erfverharding grotendeels hergebruikt. Dit sluit aan bij een circulaire gedachte. Daarnaast wordt er rekening gehouden met klimaatadaptatie door een vermindering van het verhard oppervlak en de realisatie van

greppels waarin het water kan infiltreren. Tevens speelt het verhogen van de biodiversiteit een belangrijke rol binnen het plan, hetgeen ook vastgelegd is in het landschapsplan.

---

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.

---

overige opmerkingen:
N.v.t.
