raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. VIa-01
Zaaknummers 211157 en 2284947
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan "Goossensweg 7"

Aan de raad,

Inleiding
Het ontwerpbestemmingsplan "Goossensweg 7" heeft vanaf 20 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt een nieuwe woning met bijgebouw mogelijk op de locatie van het voormalige steenfabriekje 'Het fabriek Goossens'. Het plan is om deze kleinschalige fabriek met droogschuur in zijn voormalige staat in ere te herstellen en om deze vervolgens in gebruik te nemen als woning met bijgebouw. De woning wordt gebouwd op de fundering van de oude steenfabriek. De situering van het bijgebouw is in overleg met de gemeente bepaald. Om te voorkomen dat er vergunningsvrij extra bijgebouwen worden gebouwd, zijn de planregels en verbeelding ambtelijk aangepast. Er is een zone aangegeven waardoor vergunningsvrije bijgebouwen niet meer mogelijk zijn. De ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan nodig om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ontvangen. Voor de beantwoording ervan wordt kortheidshalve verwezen naar bijgaande Nota zienswijzen. De zienswijzen leiden niet tot de aanpassing van het bestemmingsplan.

Voorstel
1. Het beeldkwaliteitsplan "Het Fabriek Goossens" vast te stellen.
2. In te stemmen met de Nota zienswijzen.
3. Het bestemmingsplan "Goossensweg 7" gewijzigd vast te stellen.

Relatie met (huidig) beleid
Deze ontwikkeling is op grond van het geldende bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Het fabriek Goossens maakt deel uit van de cultuurhistorie van de gemeente. Het verhaal en de geschiedenis van de locatie van het voormalige steenfabriekje komt terug in voorliggend plan. Enerzijds door de erfinrichting en anderzijds door landschappelijke verbeteringen. Bij de voorbereiding van het plan is hier ruime aandacht aan besteed, er is maatwerk toegepast. Er zijn een erfinpassingsplan opgesteld en een beeldkwaliteitsplan waar veel aandacht is besteed aan de omgevingskwaliteit en inpassing in de enclave. Voor details over de landschappelijke inpassing en verbeteringen wordt verwezen naar paragraaf 2.2 van het bestemmingsplan. Daarnaast wijst de quick scan uit dat er geen sprake is van aantasting van de flora en fauna. Het plan is dan ook niet in strijd met de omgevingsvisie. Het plan is tevens voorgelegd aan de provincie Gelderland. De provincie is positief over het plan. Volgens de provincie kent het plan een goede landschappelijke inpassing in de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Winterswijk.

Beoogd(e) effect(en)
Met het bestemmingsplan wordt één woning gerealiseerd met een bijgebouw.

Argumenten
Ad 1. Het beeldkwaliteitsplan "Het Fabriek Goossens" vast te stellen
In het beeldkwaliteitsplan zijn de hoofdkaders aangegeven van hoe de bebouwing eruit moet komen te zien. Het beeldkwaliteitsplan bouwt voort op eerder uitgevoerd cultuurhistorisch, archeologisch en

bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd door onderzoeks- en adviesbureau RAAP. In het beeldkwaliteitsplan zijn verder de uitgangspunten voor de beoogde erfinrichting geformuleerd, het beoogde kleurgebruik van de bouwwerken en de groene inrichting van het plangebied.

Ad 2. In te stemmen met de Nota zienswijzen
Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn drie zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op zorgen ten aanzien van de aantasting van flora en fauna en aantasting van cultuurlandschap. Verder wordt een nieuwe woning op deze locatie ongewenst gevonden. Ook wordt gevreesd voor grootschalige commerciële activiteiten op de locatie. In de voorfase van dit bestemmingsplan is erg veel aandacht besteed aan zorgvuldig onderzoek. Verder heeft initiatiefnemer ook in de voorfase de omwonenden over zijn plan voor de woning op de hoogte gebracht. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het plan.

Ad. 3 Het bestemmingsplan "Goossensweg 7" gewijzigd vast te stellen
Hoewel de zienswijzen ongegrond zijn, is het wel van belang bepaalde onderdelen van het plan juridisch te borgen in het bestemmingsplan. Om er zeker van te zijn dat de gebouwen op de beoogde plek worden gebouwd en niet elders in het bestemmingsvlak, zijn er bouwvlakken opgenomen. Verder dient voorkomen te worden dat er vergunningsvrij bijgebouwen kunnen worden toegevoegd op de locatie. Om die reden is een zone opgenomen op de plankaart met de aanduiding 'vergunningsvrij bouwen ingeperkt'. Tot slot zijn het beeldkwaliteitsplan en het erfinrichtingsplan opgenomen als toetsingskader in de planregels. Deze wijzigingen leiden tot enkele ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan.

Financiële aspecten/risico’s
Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hierin is tevens een bepaling opgenomen met betrekking tot planschade. Dit betekent dat het risico op planschade wordt neergelegd bij de initiatiefnemer.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
De grondslag voor het vaststellen van het bestemmingsplan is de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Aspecten van duurzaamheid
De nieuwe woning moet voldoen aan de wettelijke eisen. Dit komt bij de aanvraag om omgevingsvergunning aan de orde. Erfverharding, parkeerplaatsen en toegangsweg worden middels veldkeien halfverhard aangelegd, waardoor infiltratie in de bodem mogelijk blijft en wateroverlast wordt voorkomen. Verder wordt het hemelwater van de daken op eigen erf in de bodem geïnfiltreerd.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Reclamanten ontvangen een afschrift van de Nota zienswijzen.

Vervolgprocedure/evaluatie
Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State door degenen die een zienswijze hebben ingediend en door een belanghebbende die redelijkerwijs niet kan worden verweten dat hij/zij geen zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Winterswijk, 10 juni 2024

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,	de burgemeester,
B. Freriks	B.J.J. Bengevoord