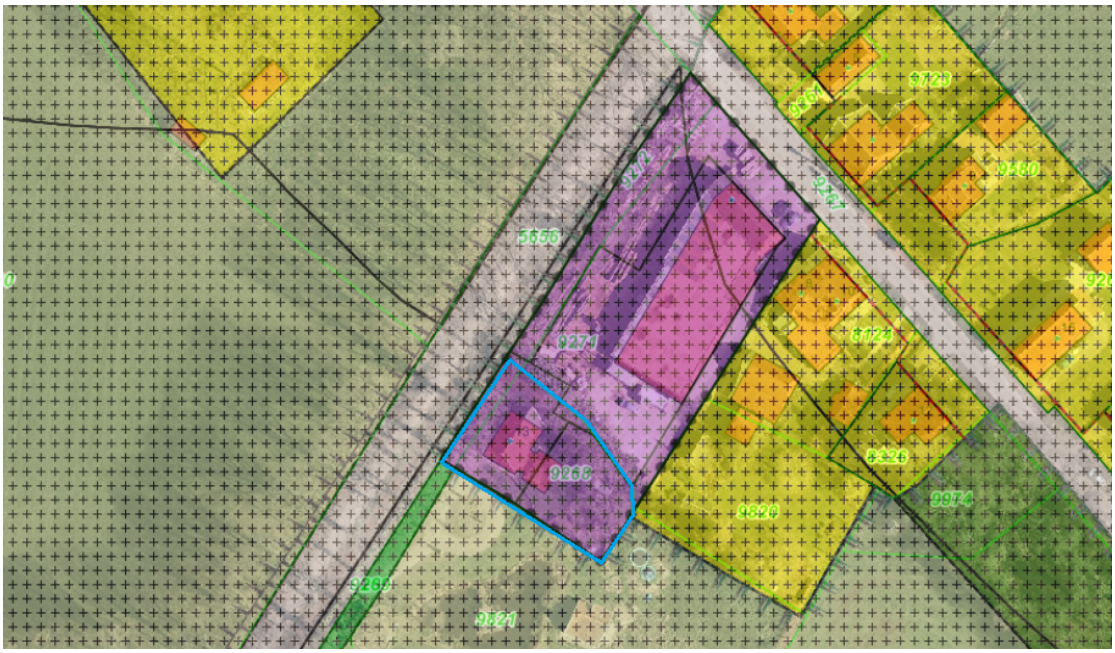
raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. XI-02
Zaaknummer 193311
Te behandelen door I.T.F. Klein Gunnewiek

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Oude Bocholtsebaan 13

Aan de raad,

Inleiding
Op 27 november 2019 hebben wij van de eigenaren van de bedrijfswoning Oude Bocholtsebaan 13 het verzoek ontvangen om medewerking te verlenen om de bestemming van de inmiddels voormalige bedrijfswoning te wijzigen naar een burgerwoning.
Initiatiefnemers hebben jaren een bouwbedrijf gehad aan de Gosselinkweg 6. Samen hebben de locaties Gosselinkweg 6 en Oude Bocholtsebaan 13 de bestemming Bedrijf. Ter plekke is een timmerbedrijf en houtzagerij toegestaan, alsmede het bestaande aantal bedrijfswoningen. Het eigendom van de bedrijfsbestemming is gesplitst. Initiatiefnemers zijn eigenaar van de bedrijfswoning, de bedrijfsgebouwen zijn in eigendom van de voormalige eigenaar van de bedrijfswoning.
Het bouwbedrijf van initiatiefnemers is verhuisd naar Winterswijk en de locatie is verhuurd aan een andere ondernemer. Daardoor is er feitelijk geen relatie meer tussen de huidige bedrijven aan de Gosselinkweg 6 en de nog bestemde bedrijfswoning. Initiatiefnemers hebben tevens het voornemen om te gaan verhuizen. Daarom is het verzoek ingediend de bestemming van de woning te wijzigen in Wonen.



Uitsnede luchtfoto incl. bestemmingsplan. Met blauw is het eigendom binnen de bedrijfsbestemming van initiatiefnemers aangegeven.

Het college heeft op 7 juni 2021 medewerking verleend aan dit principebesluit. Aan de hand van dit principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor de Oude Bocholtsebaan 13 opgesteld. Deze heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen van 2 september 2021 tot en met 13 oktober 2021. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Oude Bocholtsebaan 13’ ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0294.BP2106BGOBOCHBAA13-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de BRK.

Relatie met (huidig) beleid
De ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid van het buurtschap. Door de bestemmingsplanwijziging wordt de koppeling tussen de woning en het bedrijf losgelaten en komt er een reguliere woning beschikbaar. Het gebruik als burgerwoning is op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen aan dit verzoek.

Beoogd(e) effect(en)
Met het plan wordt de bestemming van een bedrijfswoning die niet meer als zodanig in gebruik is conform de feitelijke situatie als burgerwoning worden bestemd.

Argumenten

Er zijn geen planologische belemmeringen
In de toelichting van het bestemmingsplan Oude Bocholtsebaan 13 is gemotiveerd dat, ondanks de korte afstand tussen de bedrijfsactiviteiten op de locatie Gosselinkweg 6 en de woning, er sprake kan zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiertoe dient de bestaande afscherming te worden verhoogd naar 2,5 meter boven maaiveld (in de vorm van een scherm), waardoor de geluidbelasting op de woning zal dalen naar de richtwaarden uit de VNG-brochure voor gemengd gebied en kan aan de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit worden voldaan. In dat geval is sprake van zowel een goed woon- en leefklimaat én zal het naastgelegen bedrijf niet in haar bedrijfsvoering worden beperkt. Het uitvoeren van een dergelijk geluidsscherm is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels van het bestemmingsplan. Daarmee is gegarandeerd dat er sprake is en blijft van een goed woon- en leefklimaat én het bedrijf niet wordt beperkt. Het realiseren en in stand houden van het geluidsscherm is als voorwaarde opgelegd in de planregels. De initiatiefnemers zullen het geluidsscherm plaatsen op de overeengekomen positie. Zij zijn daarmee eigenaar van het geluidsscherm.
Ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing dat er geen andere planologische belemmeringen zijn die de bestemmingsplanwijziging in de weg kunnen staan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 september 2021 tot en met 13 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Er is derhalve geen aanleiding het bestemmingsplan op basis daarvan gewijzigd vast te stellen.

Financiële aspecten/risico’s
De gemeentelijke kosten voor een planprocedure worden op de initiatiefnemers (eigenaren Oude Bocholtsebaan 13) verhaald met een legesfactuur. Ook is een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemers. Dit betekent dat het risico op planschade wordt neergelegd bij de initiatiefnemers. Bovendien heeft de eigenaar van Gosselinkweg 6 bij de initiatiefnemers schriftelijk verklaard af te zien van eventuele planschade die zou kunnen ontstaan door deze bestemmingswijziging.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
De procedure voor het herzien van het bestemmingsplan is vastgesteld 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
-

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en een ieder heeft hier kennis van kunnen nemen. Het plan is in samenspraak met de eigenaar van de naastgelegen bedrijfsbestemming ingediend.

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. Dat er beroep wordt ingesteld is echter niet aannemelijk, omdat er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp en het ontwerp ongewijzigd ter vaststelling wordt voorgelegd aan uw raad.

Winterswijk, 26 oktober 2021

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

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