raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. II-02
Zaaknummer 192766
Te behandelen door I.T.F. Klein Gunnewiek

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Geldereschweg 33-35-39

Aan de raad,

Inleiding
Het installatiebedrijf aan de Geldereschweg 33-35 heeft op de eigen locatie weinig ontwikkelruimte. Daarbij is er weinig ruimte voor parkeren en laden/lossen. De mogelijkheid heeft zich voorgedaan twee bedrijfspanden van de naastgelegen locatie aan te kopen (nr 39). Hiermee kan het installatiebedrijf de eigen locatie herindelen en ontwikkelen. De initiatiefnemer heeft de wens om de bestaande bedrijfswoning aan de Geldereschweg 39 te wijzigen tot burgerwoning.
Door herindeling van het hele terrein ontstaat er ten oosten van de bedrijfslocatie ruimte die niet nodig is voor de bedrijfsactiviteiten. Op deze locatie wordt een burgerwoning gerealiseerd.

Het college heeft reeds medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van een positief principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van 4 november 2020 tot en met 15 december 2020. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Wel is ambtelijk geconstateerd dat de woonbestemming niet afdoende groot is opgenomen, waardoor niet het hele woonperceel binnen de bestemming Wonen - Buurtschapskern is gelegen. Daarnaast is in de voorwaardelijke verplichtging binnen de bestemming Wonen - Buurtschapskern (art. 4.5, sub 1) voor de bodemsaneringsverplichting ‘sterk’ verontreinigende grond opgenomen. Dit moet ‘licht’ verontreinigende grond zijn.
Voorgesteld wordt bij de vaststelling het plangebied hierop de woonbestemming te vergroten en het woord ‘sterk’ te vervangen door ‘licht’.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Geldereschweg 33-35-39' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP2008GELDERESCHWG-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
De uitbreiding van het installatiebedrijf, de functiewijziging van bedrijfs- naar burgerwoning en de nieuw te realiseren woning zijn in lijn met de Omgevingsvisie Buitengebied.

Beoogd(e) effect(en)
De herziening van het bestemmingsplan maakt uitbreiding van het installatiebedrijf, de functiewijziging van bedrijfs- naar burgerwoning (nr. 39) en een nieuw te realiseren woning mogelijk.

Argumenten

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat het initiatief voldoet aan het gestelde beleidskader en dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van milieu om op deze locatie de uitbreiding van het bedrijf en twee reguliere woningen binnen het plangebied toe te staan. Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen te realiseren. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast en wordt licht verontreinigde grond gesaneerd. Deze onderdelen zijn voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het bestemmingsplan.

Er zijn geen zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 november 2020 tot en met 15 december 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Er is dan ook geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Wel is ambtelijk geconstateerd dat de woonbestemming niet afdoende groot is opgenomen, waardoor niet het hele woonperceel binnen de bestemming Wonen – Buurtschapskern is gelegen. Daarnaast is in de voorwaardelijke verplichtging binnen de bestemming Wonen – Buurtschapskern (art. 4.5, sub 1) voor de bodemsaneringsverplichting ‘sterk’ verontreinigende grond opgenomen. Dit moet ‘licht’ verontreinigende grond zijn.
Voorgesteld wordt bij de vaststelling het plangebied hierop de woonbestemming te vergroten en het woord ‘sterk’ te vervangen door ‘licht’.

Financiële aspecten/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.

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
-

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en een ieder heeft hier kennis van kunnen nemen.

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, 25 februari 2021
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

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