raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. XI-04
Zaaknummer 2047217
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan woningbouw Bumerweg 9-11

Aan de raad,

Inleiding
De voorgeschiedenis van het voormalige aannemersbedrijf aan de Bumerweg 9-11 gaat terug tot juni 2015. Toen is een principeverzoek ontvangen om op het perceel Bumerweg 9 de bestemming te wijzingen, zodanig dat daar zorgwoningen gerealiseerd zouden kunnen worden. Er is verzocht medewerking te verlenen aan een nieuw zorgconcept op de locatie, waarbij het plan bestond uit het realiseren van 23 zorgwoningen en de nieuwbouw van een beheerderswoning. De zorgwoningen zouden uitsluitend bewoond mogen worden door mensen met een zorgbehoefte. Dit plan is destijds gestrand op de toetsing aan de duurzaamheidsladder. Er is onvoldoende aangetoond dat er een actuele regionale behoefte was aan deze functie. Uiteindelijk is dit verzoek niet ter besluitvorming behandeld in de gemeenteraad.

Barthenhorst en WAM & van Duren hebben vervolgens op 15 april 2020 een principeverzoek ingediend voor een herontwikkeling van de locatie Bumerweg 9. Het verzoekt bestond uit sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en herontwikkeling naar 16 levensloopbestendige woningen en 8 studio's voor jongeren. Op 8 september 2020 heeft het college besloten geen medewerking te verlenen aan dit verzoek, vanwege diverse stedenbouwkundige argumenten. Het basisprincipe van het compacte erf ontbrak, de schaal en opzet van het plan waren te groot voor de locatie en het hergebruik van het bestaande bedrijfsgebouw aan de Bumerweg waren geen kwaliteitsverbetering voor de locatie. Voor een nieuwe ontwikkeling heeft de gemeente destijds enkele ontwerpvoorwaarden meegegeven aan de initiatiefnemers:

- Sloop alle voormalige bedrijfsbebouwing;
- Sluit in de opzet aan bij de omgeving, waarbij sprake dient te zijn van een compact erf principe;
- Onbebouwde ruimte dient ook ongebouwd te blijven.

De initiatiefnemers zijn met deze ontwerpvoorwaarden terug gegaan naar de tekentafel en hebben op 24 oktober 2020 een nieuw en gewijzigd principeverzoek ingediend.

Op 26 januari 2021 heeft het college medewerking verleend aan het verzoek de bestemming van de locatie Bumerweg 9-11 te wijzigen naar wonen. Het verzoek bestaat uit het mogelijk maken van 19 wooneenheden. In het vigerende bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk' heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – overige bedrijvigheid 1'. Dit betekent dat ter plekke een aannemersbedrijf gevestigd mag zijn. Het maximum bebouwde oppervlak ten behoeve van deze bestemming bedraagt 1.040 m². De onbebouwde (en onverharde) delen van de locatie hebben de bestemming ‘Agrarisch-Cultuurlandschap’. Op deze gronden zijn geen gebouwen toegestaan. Het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van woningbouw past niet binnen de huidige bestemming. Om medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Ligging plangebied

Op 1 maart 2022 heeft het college besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Bumerweg 9-11' vast te stellen en in procedure te brengen. Het bestemmingsplan maakt het slopen van alle voormalige bedrijfsbebouwing die hoort bij Bumerweg 9 en het realiseren van twee nieuwe gebouwen ten behoeve van woningbouw mogelijk. Ook wordt de bestemming van de (voormalige) bedrijfswoning (Bumerweg 11) gewijzigd naar wonen, zodat deze woning als zelfstandige woning verkocht kan worden.

Het plan maakt de bouw van twee nieuwe gebouwen ten behoeve van woningbouw mogelijk. Het eerste gebouw wordt gerealiseerd aan de Bumerweg, gelegen op de plek waar nu de voorste loods staat. Het tweede gebouw komt achter op het erf. In het eerste gebouw komen 4 appartementen en gemeenschappelijke voorzieningen. In het tweede gebouw, in het achtererfgebied, komt een nieuw gebouw met 15 appartementen. Doelstelling van het plan is zelfstandig wonen, waarbij de bewoners behulpzaam zijn voor elkaar en daar worden ook gezamenlijke voorzieningen voor gerealiseerd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 maart 2022 tot en met 26 april 2022 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één gezamenlijke zienswijze ingediend.

Voorstel

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Bumerweg 9-11';
2. Het bestemmingsplan 'Bumerweg 9-11' ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BGBUMERWG911-VA01, met bijbehorende bestanden waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid

De basis voor medewerking is gelegen in de Omgevingsvisie Buitengebied. Deze heeft als basisvoorwaarde voor iedere ontwikkeling dat er per saldo een bijdrage moet worden geleverd aan de omgevingskwaliteit. Het plan voorziet in de versterking van de omgevingskwaliteiten (o.a. door sloop van leeggekomen bebouwing, bodemsanering, landschappelijke inpassing) en is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie Buitengebied. De voorwaarden voor de versterking van de omgevingskwaliteiten zijn vastgelegd in de voorwaardelijke verplichtingen in het bestemmingsplan.
Het initiatief is tevens getoetst aan het Volkshuisvestelijk Afwegingkader Woningbouw Winterswijk 2019-2025.

Beoogd(e) effect(en)

Met de herziening van het bestemmingsplan wordt de bestemming van de voormalige bedrijfsbebouwing (Bumerweg 9) en de voormalige bedrijfswoning (Bumerweg 11) gewijzigd van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Op het gedeelte waar nu de voormalige bedrijfswoning nog aanwezig is, worden twee

woongebouwen voor in totaal 19 wooneenheden gerealiseerd. De bestemming van de voormalige bedrijfswoning Bumerweg 9 wordt gewijzigd in de bestemming wonen. Daarmee wordt deze woning verkoopbaar.

Argumenten

Ad 1.
Er is één zienswijze ingediend
Tijdens de ter inzage termijn is één gezamenlijke zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is ingediend door meerdere omwonenden van de Bumerweg, Steengroeveweg en Horstweg. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Bumerweg 9-11'.

De zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen
Voor de volledige beantwoording van de zienswijze, wordt verwezen naar de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Bumerweg 9-11'. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen door te voeren in het bestemmingsplan. Daarom wordt ook voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Ad 2.
Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en er geen planologische belemmeringen zijn die deze ontwikkeling in de weg staan. Zo zijn er diverse onderzoeken (bodem en asbest, geluid, archeologie, flora en fauna) uitgevoerd. Uit het bodemonderzoek is naar voren gekomen dat bodemsanering nodig is ter plaatse van een ondergrondse dieselolietank. Deze tank zal gelijktijdig gesaneerd worden met de slopen voormalige bedrijfsbebouwing op het perceel. Verder zijn er geen milieubelemmeringen die woningbouw op deze plek in de weg staan. Daarnaast is er een Ladderтoets uitgevoerd voor de transformatie naar woningbouw. In deze Ladderтoets is de behoefte aan woningen in het sociale en middensegment voor senioren voldoende aangetoond.

Financiële aspecten/risico's
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure zijn verhaald op de initiatiefnemers door middel van een legesfactuur. Tevens is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Dit betekent dat het risico op planschade bij de initiatiefnemers is neergelegd.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
De procedure voor het herzien van bestemmingsplan 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
Van de te slopen gebouwen zijn er meerdere waarvan de daken asbest bevatten. Dit zal worden gesaneerd. Ook is asbest aangetroffen in de puinpaden van en naar de Bumerweg en Horstweg. Dit zal worden verwijderd.
De nieuwe woningen worden gasloos en energieneutraal gebouwd en voorzien van zonnepanelen in combinatie met een wamtepomp. Tevens wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen, die geschikt zijn voor hergebruik.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Sinds het principebesluit van januari 2021 is de omgeving op verschillende momenten gevraagd naar hun mening over het initiatief voor nieuwbouw. Zo zijn er diverse bijeenkomsten georganiseerd. De eerste inloopbijeenkomst is georganiseerd door de initiatiefnemers voor omwonenden en

belangstellenden bij De Lindeboom. Ook zijn er, op verzoek van de omgeving, twee bijeenkomsten georganiseerd door de gemeente. In de eerste bijeenkomst (op 7 september 2021) is door de gemeente toegelicht hoe het proces van een bestemmingsplanprocedure in zijn werk gaat. De tweede bijeenkomst (op 29 november 2021) betrof een informatiebijeenkomst met zowel de omgeving als de initiatiefnemers, waarbij argumenten over het plan zijn uitgewisseld.

De conclusie na deze laatste bijeenkomst luidde dat de omwonenden zich een herontwikkeling naar woningbouw best voor kunnen stellen. Echter, het aantal van 19 wooneenheden wordt als veel te grootschalig ervaren. Er is angst voor overlast die het aantal wooneenheden met zich mee zal brengen. Bijvoorbeeld de verkeersaantrekkende werking van deze woningen. Niet alleen de verkeersgeneratie van de bewoners, maar ook van visite of andere voertuigen die op de locatie moeten komen (pakketbezorgers, maaltijdbezorgers, etc.). Ook zijn er twijfels of er voldoende parkeergelegenheid gerealiseerd wordt. Ten slotte is er weinig vertrouwen bij de omwonenden dat de woning daadwerkelijk bewoond gaan worden door senioren. Men vreest dat dit een plek wordt waar jongeren gaan wonen, met alle overlast die daarmee gepaard zou kunnen gaan. Alle te verwachten overlast hangt uiteindelijk samen met het aantal woningen. Des te minder woningen, des te minder angst er is voor de genoemde te verwachten overlast.

Door de initiatiefnemers is op deze laatste bijeenkomst gevraagd hoeveel woningen dan wel acceptabel zou worden gevonden door de omgeving. Het voorstel van twee vrijstaande woningen (eventueel gesplitst in twee eenheden) en het aantal van 19 appartementen in het voorliggende plan, bleek dusdanig uit elkaar te liggen dat hierover ook in gezamenlijkheid de conclusie is getrokken dat hierover geen overeenstemming bereikt zou kunnen worden. Daarop hebben de initiatiefnemers verzocht om het principebesluit in stand te laten en het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen voor de realisatie van 19 wooneenheden.

Wel is na deze bijeenkomst het ontwerpbestemmingsplan nog aangepast. De bouwhoogte van het woongebouw aan de Bumerweg is verlaagd naar maximaal 10 meter nokhoogte. Ook wordt in het bestemmingsplan ontsluiting via de Bumerweg voor gemotoriseerd verkeer onmogelijk gemaakt. De planlocatie wordt ontsloten via de Steengroeveweg en de Horstweg aan de noordzijde.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad instemt met dit voorstel en het bestemmingsplan vaststelt, dan zal dit vastgestelde bestemmingsplan 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.

Winterswijk, 6 september 2022
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris, de locoburgemeester,

S.M.H. Weir S. Metaal-ten Dolle