raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. XI-02
Zaaknummer 2106147
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Driemarkweg 14

Aan de raad,

Inleiding
De eigenaar van het perceel aan de Driemarkweg 14 in Winterswijk Miste heeft een principeverzoek ingediend. Het verzoek betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan, waarbij binnen de voormalige bedrijfsbebouwing op zijn erf een woning mogelijk wordt gemaakt.
De gewenste locatie van de nieuwe woning betreft de voormalige bebouwing van het installatiebedrijf van de initiatiefnemer.
Het verzoek van de eigenaar is om het bestaande voormalige bedrijfsgebouw te verbouwen tot een vrijstaande woning. Concreet wordt een vrijstaande woning binnen het voormalige bedrijfsgebouw aan de Driemarkweg 14 mogelijk gemaakt. Met het plan neemt de omgevingskwaliteit per saldo toe. Het totale plan vormt een toegevoegde waarde voor de omgeving.
Het college heeft op 15 september 2021 medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor de Driemarkweg 14 opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van 17 augustus 2022 tot en met 27 september 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Driemarkweg 14’ vast te stellen overeenkomstig het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0294.BP2207BGDRIEMKWG14-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
Een vrijstaande mogelijk maken binnen het voormalige bedrijfsgebouw aan de Driemarkweg 14 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. Het verzoek ziet op het mogelijk maken van een vrijstaande woning binnen het voormalige bedrijfsgebouw aan de Driemarkweg 14.
De ontwikkeling voorziet in de kwaliteitsverbetering van een erf, waarbij een bestaand voormalig bedrijfsgebouw een nieuwe invulling krijgt door deze te verbouwen tot woning. De Omgevingsvisie biedt hiervoor ruimte op basis van keuze 1.
De wijzing van bedrijf naar wonen is op zichzelf al een toegevoegde waarde voor het gebied. Het bedrijf, dat gaat verhuizen, is te groot geworden voor de locatie. Het bedrijfsverkeer dat op en aan rijd zijn niet wenselijk op de omliggende zandwegen in combinatie met de aanwezige fietsrecreatie. Met het plan wordt het erf landschappelijk versterkt en het voormalige bedrijfsgebouw verduurzaamd. Met deze maatregelen voegt het plan per saldo omgevingskwaliteit toe aan het buitengebied van Winterswijk. Hiermee sluit het plan aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie buitengebied.

Beoogd(e) effect(en)
Met het plan wordt een vrijstaande woning binnen het voormalige bedrijfsgebouw aan de Driemarkweg 14 mogelijk gemaakt.

Argumenten

Omgevingsvisie Buitengebied
De ontwikkeling voorziet in de kwaliteitsverbetering van een erf, waarbij een bestaand voormalig bedrijfsgebouw een nieuwe invulling krijgt door deze te verbouwen tot woning. De Omgevingsvisie biedt hiervoor ruimte op basis van keuze 1. Keuze 1 maakt een plan mogelijk als het per saldo bijdraagt aan de omgevingskwaliteit in de gemeente als geheel. Omgevingskwaliteit omvat beduidend meer aspecten dan alleen ruimtelijke kwaliteit. Keuze 1 benadrukt die breedte. Ook zaken als sociale overwegingen, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid wegen mee bij de beoordeling.
Het omzetten van een 'niet-cultuurhistorisch waardevol' gebouw naar een woning, is niet bespreekbaar. Deze omzetting is wel bespreekbaar, indien op basis van keuze 1 sprake is van een per saldo toegevoegde waarde van ruimtelijke kwaliteit. In navolgende tekst zal worden onderbouwd welke waarde wordt toegevoegd op het bestaande erf.
De wijzing van bedrijf naar wonen is op zichzelf al een toegevoegde waarde voor het gebied. Het bedrijf, dat gaat verhuizen, is te groot geworden voor de locatie. Het bedrijfsverkeer dat op en aan rijd zijn niet wenselijk op de omliggende zandwegen in combinatie met de aanwezige fietsrecreatie. Met het plan wordt het erf landschappelijk versterkt en het voormalige bedrijfsgebouw verduurzaamd. Met deze maatregelen voegt het plan per saldo omgevingskwaliteit toe aan het buitengebied van Winterswijk. Hiermee sluit het plan aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie buitengebied.

Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk
Het verzoek is daarnaast ook getoetst aan het bestemmingsplan ‘facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk’, waarin is weergegeven dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren of stallen van auto’s. Naar voren komt dat de parkeerbehoefte voor de toevoeging van een vrijstaande woning, drie parkeerplaatsen betreft. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat op eigen erf voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Volkshuisvestelijke afweging
Met onderhavig plan wordt één woning gerealiseerd, waardoor de ontwikkeling akkoord is met realisatie vanuit volkshuisvestelijke afweging.

Geen zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 17 augustus 2022 tot en met 27 september 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Er is derhalve geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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
In de bestaande situatie is het voormalige bedrijfsgebouw niet energieneutraal. De te realiseren woning in het gebouw wordt energieneutraal gebouwd.

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, 24 oktober 2022
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris,	de burgemeester,
S.M.H. Weir	B.J.J. Bengevoord