raadsvoorstel

Agendapunt 2023, nr. XI-pm
Zaaknummer 2082136
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Gosselinkweg

Aan de raad,

Inleiding
Op 2 maart 2021 heeft het college in principe medewerking verleend aan het verzoek de bestemming te wijzigen van de locatie 'Wonen op Droppers', gelegen tussen de Droppersweg, Gosselinkweg en de Meerdinkweg in Woold in een woonbestemming. Dit onder de voorwaarde dat aan de gestelde eisen van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering wordt voldaan. Het nieuwe bestemmingsplan maakt het realiseren van 3 woonclusters mogelijk met in totaal 16 woningen, die gerealiseerd worden aansluitend aan de kern van Woold. Het plan bestaat uit diverse soorten woningen:

- 6 vrijstaande woningen
- 8 rijtjeswoningen
- 2 twee-onder-één kap woningen.

Het bestemmingsplan voorziet in de behoefte aan nieuwe woningen binnen het Woold, specifiek ook voor jongeren door de toevoeging van 8 betaalbare woningen. Met het landschapsplan wordt bovendien een directe bijdrage geleverd aan de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten net buiten het Woold.

Zienswijzen
Het bestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze zienswijzen periode zijn twee zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota Zienswijzen.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Gosselinkweg’ vast te stellen overeenkomstig het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0294.BP2211BGGOSSELINKW-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
De bouw van 16 woningen is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen aan deze ontwikkeling. Het verzoek draagt direct bij aan de doelstelling van de gemeente om te voorzien in voldoende woningen voor alle doelgroepen. Het bouwplan is na overleg met inwoners van het Woold tot stand gekomen en voorziet in een directe behoefte aan woningbouw.

Vanwege de ligging in het buitengebied is ook de Omgevingsvisie Buitengebied relevant. Bij ontwikkelingen in het buitengebied is een goede landschappelijke inpassing en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit vereist. Het bestemmingsplan voorziet middels het landschapsplan in deze eis. Het landschapsplan is geborgd in de regels van het vast te stellen bestemmingsplan, hiermee is de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteitswinst voorwaardelijk voor het bouwplan.

Voor een volledige onderbouwing voor hoe het bestemmings- en bouwplan past binnen de beleidsdoelen van de gemeente wordt verwezen naar de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Beoogd(e) effect(en)
Met de vaststelling van het bestemmingsplan voorzien we in een directe woonbehoefte binnen onze gemeente, specifiek buurtschap het Woold. Daarnaast voegen we ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit toe aan het buitengebied direct buiten de grenzen van het Woold.

Argumenten

Overeenstemming met provincie Gelderland
De provincie heeft middels een zienswijze aangegeven dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de provinciale belangen 'Natuur en landschap', 'Wonen' en 'Klimaatadaptatie'. De provincie heeft dit ook in haar vooroverlegreactie (30 mei 2022) naar voren gebracht. Naar aanleiding van deze vooroverlegreactie hebben wij gezamenlijk met de initiatiefnemer van het plan het ontwerpbestemmingsplan aangevuld voorafgaand aan de terinzagelegging. Naar oordeel van de provincie was dit echter onvoldoende, vandaar dat de provincie een zienswijze heeft ingediend. Voor een volledige onderbouwing van de ingediende zienswijze wordt verwezen naar de Nota Zienswijze.

Na afloop van de zienswijzenperiode heeft veelvuldig contact plaatsgevonden tussen de gemeente, de initiatiefnemer en de provincie. Op basis van deze overleggen is het vast te stellen bestemmingsplan verder aangevuld en zijn de provinciale belangen 'Natuur en landschap', 'Wonen' en 'Klimaatadaptatie' afdoende geborgd. Het vast te stellen bestemmingsplan is ter controle voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft schriftelijk bevestigd dat het vast te stellen bestemmingsplan akkoord is en dat de provinciale belangen voldoende geborgd zijn.

Toevoeging betaalbare woningen & ruimtelijke, landschappelijke kwaliteit
Tussen de gemeente en de initiatiefnemer zijn (voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan) afspraken gemaakt over de landschappelijk inrichting van het plangebied en de betaalbaarheid van het woonprogramma. Het bouwplan voldoet daarmee aan de gemeentelijke eisen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en woonbeleid. In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan is een volledige onderbouwing gegeven waarom de ontwikkeling als passend beoordeeld is. Daarnaast voorziet het vast te stellen bestemmingsplan in een voorwaardelijke verplichting waarmee de aanleg en het duurzaam in standhouden van het landschapsplan geborgd is.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
In de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan 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 (stikstof, flora en fauna, bodem, archeologie) uitgevoerd. Uit deze onderzoeken zijn geen resultaten gekomen die de ontwikkeling in de weg staan.

Financiële aspecten/risico’s
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure zijn op de initiatiefnemers verhaald middels een legesfactuur. 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
De woningen moeten voldoend aan de gestelde duurzaamheidseisen vanuit het Bouwbesluit.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende gesprekken gevoerd met de direct omwonenden. Het uiteindelijk gekozen bouwplan (3 woonclusters) is mede op basis van deze gesprekken tot stand gekomen.

Naast de zienswijze van de provincie hebben wij één zienswijze ontvangen van een direct omwonende. Na afloop van de zienswijzenperiode heeft een gesprek plaatsgevonden tussen de gemeente (behandeld ambtenaar) en de indieners van de zienswijze. De inhoud van het gesprek is samengevat in de Nota Zienswijzen. Kort samengevat zijn indieners met name bang voor een beperking van de agrarische bedrijfsmogelijkheden en de privacy situatie op en rond hun perceel. Benadrukt is dat planologisch geen sprake is van een belemmering van de agrarische bedrijfsvoering, zoals ook toegelicht in het ontwerp en vast te stellen bestemmingsplan. De initiatiefnemer zal kopers middels een clausule in de koopovereenkomst wijzen op de agrarische bedrijfsvoering. Ten slotte is toegelicht dat het landschapsplan in de toekomst zorgt voor een ruimtelijke scheiding tussen de woning van indieners en het plangebied. Indieners zijn geïnformeerd dat het college aan de raad zal voorstellen om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad instemt met dit voorstel, dan zal het 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, 31 oktober 2023

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de loco-secretaris, de burgemeester,

M. Keur B.J.J. Bengevoord