

De Raad van de gemeente Winterswijk  
Postbus 101  
7100 AC WINTERSWIJK

9 mei 2008, zaaknr. 2007-020517

Bestemmingsplan Eelink 2006

Brief d.d. 6 november 2007  
van burgemeester en wethouders

GEMEENTE WINTERSWIJK			
Class.nr.			
Dat. ontv.	13 MEI 2008		
Nr. brief	004966		
Beh.	Algemeen	Par.	
Afd.			

Besluit van GEDEPUTEERDE STATEN VAN GELDERLAND met betrekking tot de goedkeuring van vorenvermeld bestemmingsplan.

#### PLANBESCHRIJVING

Het plan voorziet in de bouw van 27 woningen in het gebied ten oosten van de boerderij 't Eelink aan de zuidostrand van de bebouwde kom van Winterswijk.

Met de gemeente Winterswijk is in het kader van de Ruimte voor Ruimteregeling - voortvloeiend uit de Regeling beëindiging veehouderij (RBV) - d.d. 9 september 2002 een bestuursovereenkomst en d.d. 25 maart 2003 een clusterovereenkomst gesloten, waarin de gemeente op zich neemt in totaal 26 zogenaamde Ruimte-voor-Ruimtelocaties te realiseren.

Hiermee past deze locatie binnen de afspraken die in het kader van het provinciaal beleid over Ruimte-voor-Ruimtelocaties zijn gemaakt. Naast deze woningen wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in de planvoorschriften de bouw van een reguliere woning mogelijk gemaakt.

#### PLANPROCEDURE

Het bestemmingsplan is vastgesteld bij besluit van 25 oktober 2007 van de Raad van de gemeente Winterswijk.

Het plan heeft na de vaststelling gedurende zes weken ter inzage gelegen met ingang van 7 november 2007.

#### BEDENKINGEN

Er zijn tijdens de terinzageligging van het vastgestelde plan bij ons college bedenkingen ingebracht door:

- |     |   |
|-----|---|
| nr. | naam/adres reclamant  |
| 1   | Bentham & Gratama advocaten, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle namens de heer J.L. Bosma, Boedelhofweg 86, 7211 BT Winterswijk   |
| 2   | Kienhuis Hoving advocaten en notarissen, Postbus 109, 7500 AC, Enschede namens de heer G.W. ten Dolle, Bataafseweg 1, 7101 PA Winterswijk                                     |
| 3   | Kienhuis Hoving advocaten en notarissen, Postbus 109, 7500 AC, Enschede namens de heer J.D. Sellink en mevrouw J.G. Sellink-van Eerden, Vosseveldseweg 3, 7115 AA Winterswijk |

## SAMENVATTING EN BEOORDELING VAN DE BEDENKINGEN

- 1 Benthem & Gratama advocaten, Postbus 1036, 8001 BA Zwolle namens de heer J.L. Bosma, Boedelhofweg 86, 7211 BT Winterswijk

### SAMENVATTING

#### A Wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO

Ten onrechte is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van een door reclamant te bouwen woning.

In het plan wordt vermeld dat de locatie van de te bouwen woning nog moet worden bepaald en in de reactie op de zienswijze dat de locatie nog niet vaststaat. Deze maatstaf is niet juist voor toepassing van artikel 11 WRO nu in het bestemmingsplan niet verder kan worden gegaan dan het voorschrijven hoe te bouwen woningen er uit moeten zien. Bovendien blijkt uit een brief van de stedenbouwkundige en de daarbij behorende schets duidelijk op welke locatie de woning zal worden gebouwd met inachtneming van welke voorschriften.

Daarom is de onderhavige wijzigingsbevoegdheid in strijd met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening had de gemeenteraad een directe woonbestemming moeten toekennen.

#### B Financiële bijdrage exploitatiekosten

Ten onrechte wordt medewerking aan de wijzigingsprocedure afhankelijk gesteld van een bijdrage in de exploitatiekosten van het bestemmingsplan. De Kroon overwoog reeds in KB van 12 januari 1989 dat niet valt in te zien dat de nagestreefde woonbebouwing vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening slechts zou kunnen worden aanvaard, indien de bekostiging ervan op de bepaalde wijze plaats vindt. Het aan het realiseren van de woning verbinden van een voorwaarde dat reclamant een bijdrage ad 42.000 euro aan exploitatiekosten moet betalen is in strijd met het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Bovendien is deze voorwaarde niet juist omdat aannemelijk is dat de exploitatiekosten worden verhaald door middel van een regeling vervat in de grondexploitatiewet.

Het college van burgemeester en wethouders stelt namelijk in het kader van de inspraakreactie dat het gaat om de kosten die vermoedelijk in het kader van de nog niet in werking getreden grondexploitatiewet kunnen worden verhaald.

Het college geeft daarbij aan dat daarom is gekozen voor de opzet van een niet directe bouwmogelijkheid via een artikel 11 WRO-procedure.

De nog niet in werking getreden wet is geen gerechtvaardigde grondslag om een financiële bijdrage te koppelen aan een artikel 11 WRO-procedure.

Gelet hierop is de financiële bijdrage niet voor toewijzing vatbaar, althans niet voor het gevorderde bedrag.

Reclamant verzoekt goedkeuring aan het bestemmingsplan te onthouden.

### BEOORDELING

#### Ad A

Uit overleg met de gemeente blijkt dat over de uiteindelijke locatie van de te bouwen woning binnen het plangebied waarvoor de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO is opgenomen nog geen overeenstemming is bereikt. Dit deel van het plangebied is vanuit historisch oogpunt bepalend en daarom is een zorgvuldige inpassing van de te bouwen woning vereist.

Ook in verband met de ruimtelijke kwaliteit die aan de stedenbouwkundige invulling van een Ruimte-voor-Ruimtelocatie ten grondslag dient te liggen is een zorgvuldige inpassing van de woning noodzakelijk.

Wij zijn van mening dat dit onderdeel van het bedenkingenschrift geen aanleiding geeft om aan de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 11 WRO goedkeuring te onthouden.

Ad B

In het raadsvoorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 15 oktober 2007, dat onderdeel uitmaakt van het raadsbesluit d.d. 25 oktober 2007, wordt gesteld dat de artikel 11 WRO-procedure in het plan is opgenomen onder meer om de medewerking afhankelijk te stellen van een bijdrage in de exploitatiekosten van het plan. In het KB van 16 mei 1984 (Bathmen) heeft de Kroon aangegeven dat de wettelijke regeling geen ruimte laat voor het afhankelijk stellen van de realisering van een bestemming van een financiële bijdrage. Grondkostenverhaal is slechts mogelijk via een exploitatieovereenkomst, een bouwgrondexploitatie (= baatbelasting) en gronduitgifte.

Het bezwaar genoemd in dit onderdeel van het bedenkingenschrift is derhalve gegrond, maar hoeft niet te leiden tot onthouding van goedkeuring aan een onderdeel van het plan.

De koppeling aan de financiële bijdrage is in de planvoorschriften niet opgenomen als wijzigingscriterium en er is, gelet op het gestelde onder AD A, aanleiding de wijzigingsbevoegdheid in het plan te handhaven.

Wij zijn van mening dat de bezwaren geen aanleiding geven aan (onderdelen van) het plan goedkeuring te onthouden.

- 2 Kienhuis Hoving advocaten en notarissen, Postbus 109, 7500 AC Enschede namens de heer G.W. ten Dolle, Bataafseweg 1, 7101 PA Winterswijk

#### SAMENVATTING

- A Het door reclamant gepachte agrarisch bedrijf aan de Bataafseweg 1, met een geldende milieuvergunning, wordt aan alle zijden door woningbouw ingesloten. Het milieuprobleem wordt opgelost door in het plan een milieucirkel op te nemen, waardoor drie daarbinnen geprojecteerde woningen niet kunnen worden gerealiseerd. Deze constructie is kennelijk gebaseerd op de gedachte dat de agrarische bedrijfsvoering binnen de planperiode wordt beëindigd. Dat is echter nog maar de vraag. Het is daarnaast de vraag of de financiële uitvoerbaarheid van het plan nog wel gewaarborgd is, nu van de bouw van de woningen (al dan niet voorlopig) moet worden afgezien.
- B Het agrarisch bedrijf is niet wegbestemd, maar wel "op slot gezet". Niet duidelijk is waarop de raad baseert dat dat de nieuwe woningbouw in dit plan geen beperkingen toevoegt. Het gaat daarbij met name om de omvang van de activiteiten die, gelet op de bestemming en de milieuvergunning, in de toekomst kunnen worden ontplooid.

De wijze waarop het agrarisch bedrijf binnen de nieuwe woonomgeving wordt ingepast getuigt niet van een goede ruimtelijke ordening en de financiële uitvoerbaarheid van het plan is niet gewaarborgd.

Reclamant verzoekt daarom goedkeuring te onthouden aan het plan.

## BEOORDELING

### Ad A

Wij verwijzen voor wat betreft dit onderdeel van het bedenkingenschrift naar de reactie van de gemeenteraad op dit onderdeel van de ingediende zienswijze. Aanvullend merken wij op dat in de exploitatieopzet voldoende financiële ruimte aanwezig is om het gemis aan inkomsten op te vangen als van de bouw van drie woningen (al of niet voorlopig) moet worden afgezien. Het plan is en blijft financieel-economisch uitvoerbaar.

### Ad B

Het agrarisch bedrijf wordt door voorliggend bestemmingsplan niet "op slot gezet", aangezien de hierin geprojecteerde woningbouw op grotere afstand van het bouwperceel ligt dan reeds aanwezige woningen. Het bedrijf is hierdoor reeds beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden. Het plan voegt derhalve geen beperkingen toe.

Aan de beoordeling van zogenaamde Ruimte-voor-Ruimtelocaties is op basis van ons beleid een ruimtelijke kwaliteitstoets gekoppeld. De kwalitatieve invulling van deze woningbouwlocatie is door het kwaliteitsteam voor het Ruimte-voor-Ruimteproject als positief beoordeeld.

Daarbij is de inpassing van het agrarisch bedrijf betrokken.

Wij zijn op grond hiervan van oordeel dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn van mening dat de bezwaren geen aanleiding geven aan (onderdelen van) het plan goedkeuring te onthouden.

- 3 Kienhuis Hoving advocaten en notarissen, Postbus 109, 7500 AC Enschede namens de heer J.D. Sellink en mevrouw J.G. Sellink-van Eerden, Vosseveldseweg 3, 7215 AA Winterswijk

## SAMENVATTING

Reclamant is eigenaar van het agrarisch bedrijf aan de Bataafseweg 1. De bedenking is gelijklopend aan de bedenking van de onder 2 genoemde reclamant. Wij verwijzen daarom naar de *samenvatting van deze bedenking*.

## BEOORDELING

Wij verwijzen naar de beoordeling van de bedenking van de onder nr. 2 genoemde reclamant.

## PLANBEOORDELING

Conform de Wet op de Archeologische Monumentenzorg d.d. 1 september 2007 dient archeologie volwaardig te worden meegewogen in de ruimtelijke vormgeving. Dit betekent dat in voorliggend plan in kaart moet worden gebracht hoe met archeologische waarden wordt omgegaan. Voor een groot deel van het plangebied is dit goed gebeurd. Het noordoostelijk- en het westelijk deel (bestemming "agrarische doeleinden") van het plangebied zijn echter - zonder onderbouwing - niet meegenomen in het inventariserend archeologisch onderzoek.

Dit betekent dat niet duidelijk is of deze delen van het plangebied al dan niet archeologische waarden bevatten die kunnen worden verstoord door toekomstige bodemingrepen. Daarom dienen deze terreinen planologisch te worden beschermd. In het algemeen gebeurt dit door de te nemen maatregelen op te nemen in de planvoorschriften, bijvoorbeeld door het opnemen van een archeologische dubbelbestemming met een aanlegvergunning, het aangeven van de archeologische zones op de plankaart en het juridisch verankeren daarvan in de voorschriften. Dit is in het plan niet gebeurd.

In overleg met de gemeente is afgesproken dat, gelet op de datum van inwerkingtreding van genoemde wet en de eerdere artikel 10 BRO-advisering van de provinciale diensten over het ontwerpbestemmingsplan, in dit geval kan worden volstaan met een intentieverklaring van de gemeente, waarin zij toezegt dat rekening zal worden gehouden met de archeologische waarden op het moment dat er zich ontwikkelingen gaan voordoen.

Namens het college van burgemeester en wethouders is bij brief d.d. 7 april 2008, nr. 003841, medegedeeld dat voor genoemde deelgebieden overeenkomstig de wettelijke voorschriften rekening zal worden gehouden met de archeologische waarden op het moment dat zich ontwikkelingen gaan voordoen. Dit betekent dat er voorafgaand aan een bodemverstoring groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 30 cm in ieder geval een bureauonderzoek wordt uitgevoerd met indien nodig veldonderzoek. Wanneer nieuwe bestemmingsplannen voor beide deelgebieden worden ontwikkeld zullen in de voorschriften ter bescherming van het bodemarchief de te volgen maatregelen worden vastgelegd en zullen de archeologische zones op de plankaart worden aangegeven.

Wij zijn van mening dat de mogelijk binnen de aangehaalde deelgebieden aanwezige archeologische waarden hiermee op voldoende wijze worden veiliggesteld.

Het bestemmingsplan geeft wat betreft de plankaart, de voorschriften, de uitvoerbaarheid noch anderszins aanleiding daaraan goedkeuring te onthouden.

#### ADVISERING

Wij hebben overeenkomstig het bepaalde in artikel 28, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de Subcommissie Vastgestelde Plannen van de Provinciale Commissie voor de Fysieke Leefomgeving gehoord.

#### OVERLEG

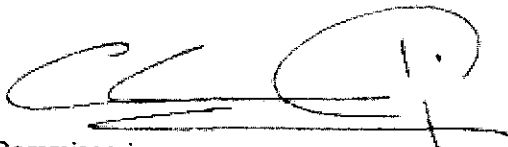
Ter voldoening aan artikel 10:30 van de Algemene wet bestuursrecht is de gemeenteraad gelegenheid tot overleg geboden. De gemeenteraad heeft van deze mogelijkheid afgezien.

#### BESLISSING

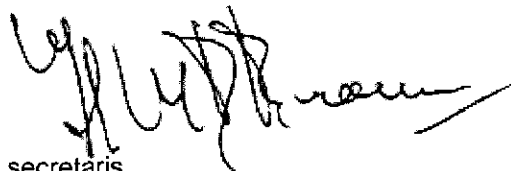
Wij hebben, gelet op artikel 28 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en het vorenstaande in aanmerking nemende, het bestemmingsplan goedgekeurd.

Wij bepalen - gelet op artikel 11, lid 7, van meergenoemde wet - voorts dat besluiten tot wijzigen als bedoeld in artikel 11, lid 4, van de voorschriften van vorenbedoeld plan - behoudens de in dat wetsartikel vermelde uitzondering - niet ter goedkeuring aan ons college behoeven te worden voorgelegd.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Gelderland



Commissaris  
van de Koningin



secretaris

bijlagen