

## raadsbesluit

2022, nr. XI-04

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

wij een verzoek hebben ontvangen voor de Bumerweg 9-11 voor het herzien van het bestemmingsplan om de bestaande voormalige bedrijfsbebouwing van Bumerweg 9 te slopen en te wijzigen naar een woonbestemming teneinde twee woongebouwen met 19 wooneenheden mogelijk te maken;

tevens verzocht is de bestemming van de voormalige bedrijfswoning Bumerweg 11 te wijzigen in een woonbestemming;

de planlocatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk';

het voorgenomen initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan;

het bestemmingsplan geen flexibiliteitsbepalingen bevat om het initiatief mogelijk te maken en daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig is;

het herzien van een bestemmingsplan een bevoegdheid is van de gemeenteraad en de raad daarbij een grote mate van beleidsvrijheid heeft;

het verzoek past binnen de beleidskaders 'Omgevingsvisie Buitengebied Winterswijk' en het 'Volkshuisvestelijke Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025' en er overigens geen beleidsmatige belemmeringen zijn die in de weg staan aan medewerking aan dit verzoek;

het college op 26 januari 2021 in principe medewerking heeft verleend aan dit verzoek;

er een ontwerpbestemmingsplan is opgesteld, waarin het gewenste gebruik is bestemd;

het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen van 16 maart 2022 tot en met 26 april 2022;

er door diverse omwonenden van de Bumerweg, Steengroeveweg en Horstweg gezamenlijk één zienswijze is ingediend;

deze zienswijze zich richt op de invulling van de betrokkenenparagraaf, de onderbouwing (stedenbouwkundig, behoefte en haalbaarheid) van het plan en de overlast die men verwacht bij uitvoering van het plan;

de ingediende zienswijze echter geen aanleiding geeft het bestemmingsplan op basis hiervan aan te passen;

de beantwoording van de zienswijze is verwoord in de 'Nota zienswijze Bumerweg 9-11';

er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en het bestemmingsplan voldoet aan de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 6 september 2022 , nr. 2047217;

## besluit:

1. in te stemmen met de 'Nota zienswijze bestemmingsplan Bumerweg 9-11';
2. het aangeleverde document 'Bumerhof 17-11-2022' toe te voegen als bijlage bij en onderdeel van het beeldkwaliteitsplan;
3. het beeldkwaliteitsplan zoals is opgenomen in bijlage 6 (inclusief toegevoegde bijlage) van de toelichting toe te voegen aan de welstandsnota en vast te stellen als toetsingskader voor welstand voor het plangebied van bestemmingsplan Bumerweg 9-11 van de gemeente Winterswijk;
4. het bestemmingsplan 'Bumerweg 9-11' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BGBUMERWG911-VA02, met bijbehorende bestanden waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN.

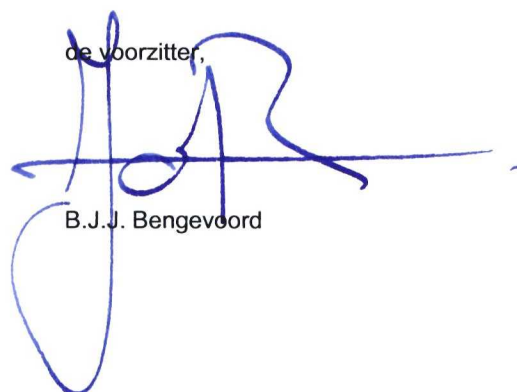
Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente Winterswijk in zijn openbare vergadering gehouden op 24 november 2022,

de griffier,



R. J.F. Jansen

de voorzitter,



B.J.J. Bengevoord

## Nota zienswijzen **Bestemmingsplan Bumerweg 9-11**

### ***Inleiding***

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bumerweg 9-11' heeft ter inzage gelegen van 16 maart 2022 tot en met 26 april 2022. Het bestemmingsplan betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan, waarbij de huidige bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar wonen, waardoor 19 aaneengebouwde woningen mogelijk worden gemaakt in twee gebouwen. Tevens wordt de bestemming van de voormalige bedrijfswoning gewijzigd naar een woonbestemming.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend. In deze nota zienswijzen is de ingediende zienswijze samengevat en voorzien van een antwoord.

### ***Samenvatting zienswijze***

#### **Indieners zienswijze**

De zienswijze betreft een gezamenlijke zienswijze van buurtbewoners van het plangebied. De zienswijze is ingediend en ondertekend door de bewoners van de volgende adressen:

Bumerweg 1  
Bumerweg 1-1  
Bumerweg 3  
Bumerweg 4-1  
Bumerweg 5  
Bumerweg 6  
Bumerweg 6c  
Bumerweg 8  
Steengroeveweg 21  
Steengroeveweg 32  
Steengroeveweg 34  
Steengroeveweg 36

#### **Samenvatting zienswijze**

a. De invulling van de betrokkenenparagraaf wordt door de indieners als een wassen neus ervaren. Er is diverse keren mogelijkheden voor inspraak geboden. Deze inspraak betrof echter vooral het mee mogen denken in de uitvoering, maar niet tot het aanpassen van het initiatief. Bijvoorbeeld door reductie van het aantal woningen of de omvang van het bouwplan.

b. Indieners missen een goede onderbouwing van het plan. Waarom mag er zo groot worden gebouwd op deze kleine locatie? Ook is niet gemotiveerd waarom de belangen van de initiatiefnemers qua aantal en volume zwaarder wegen dan de belangen van de omwonenden.

c. De nieuwe bebouwing kent een inhoud van circa 13.252,5 m<sup>3</sup>. Indieners hebben een schatting gemaakt van de huidige bebouwing en komen op een inhoud van de bestaande bebouwing van circa 5.575 m<sup>3</sup>. Het nieuwe volume wordt te groot geacht en niet passend geacht op deze locatie in het buitengebied.

d. Het plangebied wordt ontsloten via de Horstweg. Dit versterkt de behoefte om de kruising met de

Steengroeveweg veiliger te maken. Het plangebied wordt niet ontsloten via de Bumerweg. Desondanks wordt toch extra overlast verwacht vanwege toenemend verkeer (koeriers) op de Bumerweg. Verkeersingrepen zoals het halverwege afsluiten voor autoverkeer of het aanpassen van de maximumsnelheid naar 30 km per uur, zouden kunnen helpen.

e. De financiële haalbaarheid, waarvoor volgens de initiatiefnemers 19 wooneenheden nodig zouden zijn, wordt betwist. Om een financieel haalbaar plan te realiseren kan ook worden volstaan met het realiseren van 4 of 5 woonhuizen.

f. Indieners hebben twijfels bij de doelgroep (55 plussers), waarbij het concept met een gemeenschappelijke recreatieruimte slechts een mooie verpakking lijkt. Zonder deze recreatieruimte wordt het bouwplan goedkoper en kan met minder wooneenheden worden voorzien.

g. Dit bouwplan zou nooit worden goedgekeurd zonder de Omgevingsvisie Buitengebied. De kaders van dit beleid zijn veel te ruim gesteld. Hierdoor kan ieder (boeren)erf in het Nationaal Landschap worden voorzien van grootschalige bebouwing. Bijsturing van de Omgevingsvisie is zeer wenselijk. Gestapelde bebouwing zou in het buitengebied nooit toegestaan mogen worden.

h. De indieners doen een oproep om opnieuw met elkaar in gesprek te gaan, waarbij alternatieven bespreekbaar zijn.

#### **Beantwoording zienswijze**

a. De betrokkenenparagraaf is bedoeld om voor het college en de gemeenteraad alle belangen op tafel te krijgen. Hiertoe is formeel via het indienen van een zienswijze gelegenheid gegeven en informeel met verschillende bijeenkomsten door de initiatiefnemers. Er is voldoende gelegenheid geweest om met de initiatiefnemers in overleg te gaan. Beide sporen zijn door de omgeving benut.

Het doel van de informele participatie is dat -voorafgaand aan de formele participatie- alle belangen goed in beeld te krijgen en kansen te benutten om het initiatief met een concept van 'samen wonen' in levensloopbestendige seniorenwoningen te versterken. Het resultaat is dat het initiatief op onderdelen is aangepast, maar het concept als zodanig is niet gewijzigd.

b. De belangrijkste argumenten om medewerking te verlenen aan dit initiatief zijn genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan. Door het slopen van alle voormalige bedrijfsbebouwing ontstaat de mogelijkheid om tot een meer in het buitengebied passende invulling van de locatie te komen, namelijk met woningbouw. De bedrijfsbestemming kan worden gewijzigd naar een woonbestemming. Ander uitgangspunten zijn het behoud van het compacte erf en het onbebouwd laten van onbebouwde gronden in het plangebied. Voor de uitwerking van deze kaders tot een stedenbouwkundig plan, welke positief is beoordeeld, wordt verwezen naar paragraaf 2.2 en bijlage 6 (beeldkwaliteitsplan) van de toelichting. Ook is in de toelichting van het plan gemotiveerd dat het concept van zelfstandig wonen, maar toch gezamenlijk voorzieningen delen en voor elkaar zorgen positief is beoordeeld. De belangen van de omgeving zijn in die afweging meegenomen, onder andere door als randvoorwaarde mee te geven dat de onbebouwde gronden niet betrokken mogen worden in de planvorming, voor wat betreft het realiseren van bebouwing. Ook zijn de belangen van omwonenden meegenomen in de afwegingen met betrekking tot onder andere de ontsluiting en de hoogte van het meest beleefbare woongebouw aan de Bumerweg.

c. Bij de beoordeling van het plan is niet gekeken naar de bestaande oppervlakte- of inhoudsmaten.

Eén van de uitgangspunten die is meegegeven is dat onbebouwde ruimte ook onbebouwd dient te blijven. Daarmee is bedoeld op de gronden aan de Horstweg, die in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben en deze ook zullen houden in het voorliggende bestemmingsplan. De insteek is het herontwikkelen van de gronden met een bedrijfsbestemming, waarbij het compacte erf het vertrekpunt is. De inrichting is gebaseerd op erfprincipes en bestaat uit bebouwing die passend wordt geacht in het buitengebied. Agrarische gebouwen mogen bijvoorbeeld dezelfde hoogte hebben als het grote en verder van de weg afgelegen woongebouw op het zijerf. In paragraaf 2.2 van de toelichting en in bijlage 6 bij de toelichting (beeldkwaliteitsplan) is tevens gemotiveerd waarom de gemeente de nieuwe volumes wel passend vindt op deze locatie in het buitengebied.

d. Het plangebied wordt ontsloten via de Steengroeveweg en de Horstweg. In de huidige planologische situatie heeft het plangebied de bestemming die een aannemersbedrijf mogelijk maakt. Het realiseren van 19 wooneenheden heeft inderdaad een verkeersaantrekkende werking. Zeker in vergelijking met de feitelijke situatie. Bij de beoordeling is echter gekeken naar de planologische situatie. Dit betekent dat de functiewijziging in zekere zin leidt tot een vervanging van bedrijfsverkeer door personenverkeer. Uit de toelichting blijkt dat de verkeersbewegingen kunnen worden opgevangen binnen de huidige verkeersstromen en de capaciteit van zowel de Horstweg als de Steengroeveweg.

Er worden diverse verkeerstechnische ingrepen (ook aan de Bumerweg) voorgesteld die overlast van verkeer zouden kunnen beperken. Op dit moment wordt de noodzaak voor deze ingrepen niet gedeeld. Bovendien zouden deze ingrepen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan worden gedaan.

e. Bij de beoordeling van het initiatief is niet gekeken naar wat er financieel minimaal nodig is om de herontwikkeling van deze locatie uitvoerbaar te maken. Het nieuwe initiatief is op ruimtelijke kwaliteit beoordeeld. In het principebesluit (collegebesluit d.d. 26-01-2021) is ook geen kader meegegeven met betrekking tot het maximum aantal te realiseren wooneenheden. Het concept betreft een woonvorm voor senioren (55 plus) waarin de bewoners voor elkaar zorgen en er voor elkaar zijn als het nodig is. Daarbij worden gemeenschappelijke voorzieningen (zoals een gemeenschappelijke ruimte, een groentetuin, een pluktuin) gedeeld. Dit concept is daarbij als positief beoordeeld en niet of het herontwikkelen haalbaar is met realiseren van vier of vijf (vrijstaande) woningen.

f. Initiatiefnemers hebben aangegeven een concept voor ogen te hebben voor levensloopbestendige seniorenwoningen. Dit initiatief is getoetst aan de Regionale woonagenda Achterhoek 2015-2025 en het gemeentelijke Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk 2019-2025. Juist op de kwalitatieve woningbouwbehoefte scoort het plan sterk. De gemeenschappelijke recreatieruimte speelt een belangrijke rol in dat concept en is daarmee ook een sterke voorwaarde geweest om medewerking te verlenen aan dit initiatief.

g. Met de vaststelling van de Omgevingsvisie Buitengebied in 2019 is meer afwegingsruimte ontstaan voor initiatieven. In de Omgevingsvisie is het uitgangspunt dat we initiatieven benaderen vanuit de 'ja-mits' gedachte. Dit betekent dat we positief zijn over initiatieven die per saldo bijdragen aan de omgevingskwaliteit in de gemeente als geheel. De functiewijziging van bedrijfsdoeleinden naar wonen, het realiseren van een bouwplan voor een doelgroep waar behoefte aan is, de sloop van in onbruik geraakte voormalige bedrijfsgebouwen, het landschappelijk inpassen van de nieuwe ontwikkeling en de beeldkwaliteit van de nieuwe gebouwen maken dat de ontwikkeling positief

scoort op het per saldo bijdragen aan de omgevingskwaliteit in de gemeente als geheel. In het vigerende bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk' zijn kaders opgenomen voor transformatie van (voormalige) agrarische percelen naar woningbouw. Voor voormalige bedrijfsbestemmingen golden deze kaders niet en was voor een initiatief altijd een maatwerkoplossing nodig geweest. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Integrale herziening buitengebied Winterswijk' is dit ook uitgelegd: indien meer woningen noodzakelijk of wenselijk zijn dan is maatwerk noodzakelijk en wordt daarvoor in een generiek bestemmingsplan geen ruimte geboden. Of een vergelijkbaar verzoek ook voor de vaststelling van de Omgevingsvisie Buitengebied tot een positieve beoordeling en daaropvolgende maatwerkoplossing had geleid, is nu niet aan de orde.

h. In het laatste overleg (november 2021) is geconstateerd dat de aangegeven alternatieven voor de omgeving niet bespreekbaar zijn voor de initiatiefnemers. En andersom geldt hetzelfde: het voorliggende plan is niet acceptabel voor de omgeving. Een compromis, dat in ieder geval leidt tot een ander woningbouwconcept, is daarmee niet haalbaar en realistisch. De belangen van de omgeving zijn voldoende naar voren gebracht om nu het bestemmingsplan ter besluitvorming voor te kunnen leggen aan het bevoegd gezag: de gemeenteraad.

### **Conclusie**

De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.