

raadsvoorstel



Agendapunt 2014, nr IIIb-5

Te behandelen door de heer ing. H.J.G. Gommers

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Roerdinkweg 1
Blad 1/2

Aan de raad,

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens om de scholtenboerderij, gelegen aan de Roerdinkweg 1 in Winterswijk, te herontwikkelen. De doelstelling van initiatiefnemer is om een locatie te ontwikkelen waar mensen kunnen ontspannen en genieten. De woning is reeds verbouwd tot groepsaccommodatie, het achterhuis doet dienst als veestalling, berging en als verkoopruimte van eigen vleespakketten. De schoppe wordt verbouwd tot multifunctioneel gebouw, waar gasten/recreanten drank of een maaltijd kunnen nuttigen. Tevens zal deze ruimte dienst gaan doen als vergaderruimte. De oude schuur op het erf zal worden aangewend als bijgebouw bij de nieuw te realiseren bedrijfswoning, in ruil hiervoor sloop men elders op het erf 250 m². Het houden van 60 stuks melkvee zal daarnaast nog blijven bestaan.

In de collegevergadering van 18 december 2012 is besloten om medewerking te verlenen aan gewenste bestemmingsplanherziening voor Roerdinkweg 1 in Winterswijk.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 18 december 2013 tot en met 28 januari 2014 ter inzage gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen kenbaar te maken met betrekking tot het plan. Gedurende deze termijn is er 1 zienswijze ingediend.

Voorstel

Wij stellen u voor om met betrekking tot het bestemmingsplan Roerdinkweg 1 in Winterswijk

1. In te stemmen met bijgevoegde notitie Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Roerdinkweg 1, welk document onderdeel uitmaakt van het besluit;
2. Het bestemmingsplan Roerdinkweg 1, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1307BGROERDINKW1-VA01 met bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerpplan zoals dit ter visie heeft gelegen.

Relatie met (huidig) beleid

Gewenste ontwikkeling betreft een ontwikkeling welke bijdraagt aan het in stand houden van alle monumentale en karakteristieke gebouwen op de locatie door deze nieuwe functies te geven. Het erf heeft daarnaast een hoge landschappelijke waarde en door de ontwikkeling wordt de kwaliteit van Nationaal landschap Winterswijk verhoogd. Toeristisch gezien is het een aantrekkelijke ontwikkeling welke goed aansluit binnen de speerpunten van het toeristisch beleid.

Beoogd(e) effect(en)

Door de herontwikkeling van de scholtenboerderij wordt voorzien in een kwalitatief hoogwaardige invulling van een deels nog agrarisch perceel. Er ontstaat naast een toeristisch trekpleister extra werkgelegenheid. Het geheel wordt qua beeldkwaliteit aangepast aan de aard en schaal in de directe omgeving en zal landschappelijk worden opgewaardeerd door middel van een inrichtingsplan welke tevens onderdeel uitmaakt van het geheel.

Argumenten

Door voorgenomen ontwikkeling uit te voeren krijgt het terrein een kwaliteitsimpuls en ontstaan door deze nieuwe economische drager toekomstmogelijkheden. Het is op recreatief gebied een gewenste ontwikkeling en de oudste schoppe van Nederland blijft bewaard.

Financiële aspecten/risico's

Door exploitant is een financiële onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat de haalbaarheid van de gewenste ontwikkeling gewaarborgd is. Daarnaast is met initiatiefnemer een planschade- en vereveningsovereenkomst gesloten.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

Om medewerking te kunnen verlenen aan de gewenste ontwikkeling is voorliggend plan opgesteld. Het partieel plan voorziet in de gewenste mogelijkheden, door vaststelling van het plan zal het geheel een rechtsgeldige status krijgen.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

Initiatiefnemer heeft met diverse omwonenden gesprekken gehad omtrent zijn voorgenomen ontwikkeling. Diverse partijen hebben advies uitgebracht naar aanleiding van de wens om de ontwikkelingen door te voeren, waaronder Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel en Rijksdienst monumentenzorg.

Vervolprocedure/evaluatie

Na vaststelling zal het plan gedurende zes weken ter visie worden gelegd en bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Raad van State. Het plan treedt in werking na de beroepstermijn.

Winterswijk, 17 maart 2014,
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

J.P.M. Scheinck

de burgemeester,

drs. M.J. van Beem

raadsbesluit



2014, nr. IIIb-5

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

initiatiefnemer heeft verzocht om een herontwikkeling van de scholtenboerderij gelegen aan de Roerdinkweg 1 in Winterswijk;

er een locatie zal worden ontwikkeld waar recreatie, vergaderingen en verkoop van eigen vlees tot de mogelijkheden behoort en een nieuwe bedrijfswoning wordt opgericht;

geen medewerking verleend kan worden op basis van het geldend bestemmingsplan Buitengebied Winterswijk en dat om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken een partieel bestemmingsplan is opgesteld;

initiatiefnemer met de gemeente een privaatrechtelijke overeenkomst heeft gesloten;

initiatiefnemer direct omwonenden en belanghebbenden op de hoogte heeft gesteld van de voorgenomen ontwikkelingen;

diverse externe partijen advies hebben uit gebracht naar aanleiding van de wens om de gewenste ontwikkelingen te realiseren, waaronder Provincie Gelderland, Waterschap Rijn en IJssel, Rijksdienst monumentenzorg en Gelders Genootschap;

voor de ruimtelijke onderbouwing van het plan wordt verwezen naar de toelichting van het plan;

het ontwerpbestemmingsplan de fase heeft doorlopen als bedoeld in art. 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening;

het ontwerpbestemmingsplan vanaf 18 december 2013 tot en met 28 januari 2014 ter visie heeft gelegen;

er naar aanleiding van de tervisielegging 1 zienswijze is ingediend;

de ingediende zienswijze is beoordeeld en verwerkt in een reactienota en dat ten aanzien daarvan wordt overwogen zoals in de notitie vermeld;

bijgaande notitie integraal onderdeel uitmaakt van dit besluit;

de ingediende zienswijze geen aanleiding geeft om het plan gewijzigd vast te stellen;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 17 maart 2014, nr. IIIb-5;

besluit:

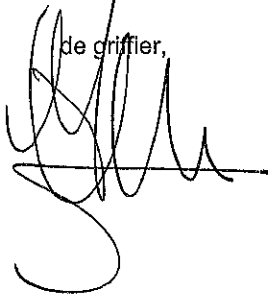
met betrekking tot bestemmingsplan Roerdinkweg 1:

1. in te stemmen met bijgevoegde notitie 'Beoordeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Roerdinkweg 1', welk document onderdeel uitmaakt van dit besluit;

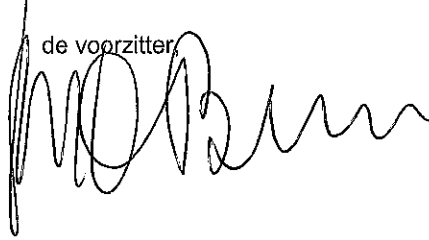
2. het bestemmingsplan Roerdinkweg 1, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0294.BP1307BGROERDINKW1-VA01 met bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het bestemmingsplan zoals dit ter inzage heeft gelegen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Winterswijk in
zijn openbare vergadering gehouden op 27 maart 2014,

de griffier,



de voorzitter,



Notitie, behorende bij raadsbesluit 2014, nr. IIIb-5, vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Winterswijk op 27 maart 2014.

Het ontwerpbestemmingsplan Roerdinkweg 1 is op 17 december 2013 gepubliceerd in de Staatscourant en de inforubriek van Achterhoek Nieuws.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 december 2013 tot en met 28 januari 2014 ter inzage gelegen, gedurende welke termijn een ieder in de gelegenheid is gesteld zienswijzen kenbaar te maken met betrekking tot het plan.

Tevens hebben wij het plan in de fase van vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aangeboden aan de overlegpartners (provincie Gelderland, VROM-Inspectie en het Waterschap).

I. Vooroverleg

De verschillende vooroverlegreacties en de reactie van de gemeente hierop zijn reeds verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan, waarnaar wij kortheidshalve verwijzen.

II. Zienswijzen

Gedurende de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij 1 zienswijze ontvangen hiernavolgend vermeld.

Zienswijze ingediend door Ing. H.D. Radstaak, adviseur bedrijfsontwikkeling te Delden namens de bewoners van Brandenweg 6, 7108 AX Winterswijk.

Hieronder vindt u een samenvatting van de ingediende zienswijze en een reactie hierop.

Ad 1)

Samenvatting inhoud

Bewoners van het perceel Brandenweg 6 vrezen dat door de voorgenomen planologische ontwikkeling aan de Roerdinkweg 1 het bedrijf dat gevestigd is aan de Brandenweg 6 zal conflicteren met bestaande en komende wetgeving. Men vraagt zich af of er voldoende rekening is gehouden met geur, geluids- en fijnstofbelasting, het bedrijf is op 360 meter van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gelegen. Om te voorkomen dat deze ontwikkeling gaat conflicteren met bestaande en komende wetgeving verzoekt hij de gemeente om in het bestemmingsplan op te nemen dat door deze ontwikkeling geen gevoelig object ontstaat in het kader van de milieuwetgeving.

Reactie gemeente:

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden alle van belang zijnde factoren afgewogen alvorens een gewenste ontwikkeling doorgang kan vinden. Uit onderzoek is gebleken dat:

- De afstand vanuit de hoek van het agrarisch bouwperceel van de locatie Brandenweg 6 tot de grens van het plangebied bedraagt circa 355 meter.
- Volgens de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009) geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van maximaal 200 meter. Het aspect geur is hierbij bepalend voor de richtafstand. Voor het aspect geur geldt echter wetgeving met specifieke afstandseisen, zodat de richtafstanden voor geur in dit geval niet van toepassing zijn. De grootst overblijvende richtafstand geldt dan voor het aspect geluid en bedraagt 50 meter. Aan die richtafstand wordt in deze situatie in zeer ruime mate voldaan.
- Voor het aspect geur is de Wet geurhinder en veehouderij het beoordelingskader voor vergunningverlening. Voor ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen is deze wet eveneens

van toepassing vanuit het principe van de zogenaamde omgekeerde werking. Volgens de Wet geurhinder en veehouderij zijn de woning en recreatieve functies aan te merken als geurgevoelige objecten, die deel uitmaken van een buiten de bebouwde kom gelegen veehouderij. Er blijft immers sprake van een veehouderij binnen het plangebied. Dit geheel aan functies valt aan te merken als één inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Voor deze geurgevoelige objecten geldt vanuit de Wet geurhinder en veehouderij daarom een minimaal aan te houden afstand van 50 meter. Aan die afstand wordt in deze situatie in zeer ruime mate voldaan.

- Vanuit de gedachte van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat is aanvullend een geurberekening voor het bedrijf Brandenweg 6 uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat de geurbelasting vanwege het bedrijf ter plaatse van de nieuwe bedrijfswoning (in het meest zuidwestelijk gelegen gedeelte van het plangebied) 3,9 odour units/m³ bedraagt. Afgezet tegen de ter plaatse geldende geurnorm van 14,0 odour units/m³ wordt hieraan binnen het plangebied ruimschoots voldaan.
- Voor de aspecten geluid en stof geldt dat sprake is van een zodanig grote afstand tussen de veehouderij Brandenweg 6 en het plangebied (i.c. 355 meter), dat het volstrekt onaannemelijk is dat deze functies onderling met elkaar zullen conflicteren. Ter indicatie: vanuit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geldt voor het aspect geluid bij varkens- en rundveehouderijen een richtafstand van maximaal 50 meter, terwijl voor het aspect stof een richtafstand van 30 meter geldt. Woningen en andere gevoelige objecten op een afstand van 355 meter vormen daarbij geen belemmering voor de bestaande en vergunde bedrijfsvoering van de veehouderij en ook niet voor de uitbreidingsmogelijkheden.
- De veehouderij Brandenweg 6 heeft reeds in de directe omgeving te maken met een burgerwoning op veel kortere afstand (i.c. de woning Brandenweg 10). Deze woning is veel meer maatgevend voor potentiële belemmeringen in de bedrijfsvoering en de uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf dan de vanuit dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ruimtelijke ontwikkeling. Vanuit de normen op het gebied van geur, geluid en fijn stof maakt het daarbij geen verschil of sprake is van een woonfunctie of van verblijfsrecreatie.

Samenvattend is er vanwege de grote afstand tussen de veehouderij Brandenweg 6 en het plangebied geen enkele aanleiding om te veronderstellen dat beide functies met elkaar zullen conflicteren. Het verzoek om in het bestemmingsplan een regel op te nemen dat geen gevoelig object ontstaat in het kader van de milieuwetgeving is daarom niet alleen onnodig, maar ook niet te billijken richting initiatiefnemer.

Conclusie:

De ingediende zienswijzen mee te hebben genomen leidt dit niet tot wijziging van het ontwerpplan om bovengenoemde redenen.

Een ieder is op grond van wettelijke mogelijkheden in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerp plan van de voorgenomen ontwikkeling. Dit betekent niet automatisch dat een ieder ook belanghebbende is op grond van wettelijke bepalingen

In de vervolgpprocedure kunnen slechts belanghebbenden beroep aantekenen.