raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. IIIb-07
Zaaknummer 197433
Te behandelen door I.T.F. Klein Gunnewiek

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Landgoed Nieuwe Weuste II

Aan de raad,

Inleiding
Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het herzien van het bestemmingsplan. Het verzoek betreft het positief bestemmen van het bestaande gebruik. Dit betekent dat de woonbestemming en natuurbestemming verdwijnen. Het bestaande gebruik is namelijk op het grootste deel van de gronden agrarisch, een relatief klein deel van de gronden is ingericht met groenvoorzieningen en een relatief klein deel is ingericht als bos en arboretum. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Dit landgoed bestaat voornamelijk uit agrarische grond. Voorheen had de initiatiefnemer de wens om een woning te bouwen op het landgoed. Om dat planologisch mogelijk te maken is in 2010 een bestemmingsplan vastgesteld. Een deel van het landgoed zou ingericht worden voor natuur en daarover zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. De grond is echter nooit in gebruik genomen volgens bestemmingsplan Landgoed Nieuwe Weuste. Een woning is nooit gerealiseerd. Wel zijn een aantal groenvoorzieningen en een arboretum gerealiseerd. De rest van de gronden is steeds in gebruik gebleven als agrarische grond. Dat was mogelijk door het overgangsrecht dat op grond van de wet in het bestemmingsplan is opgenomen.

Aangezien het niet aannemelijk is dat het gebruik overeenkomstig de huidige bestemmingen nog gerealiseerd gaat worden, ligt het voor de hand om het bestaande gebruik weer in het bestemmingsplan op te nemen. Hierdoor verdwijnt bovendien de mogelijkheid om een woning te bouwen en dus de mogelijkheid om het gebruik van die gronden te wijzigen.

Om de planologische situatie weer in overeenstemming te brengen met de bestaande situatie, is een ontwerpbestemmingsplan gemaakt, dat van 18 november 2020 tot en met 29 december 2020 ter inzage heeft gelegen. Er is een zienswijzen ingediend tegen het ontwerpplan. Deze zienswijze is beantwoord en daarop is in de toelichting is ambtshalve een verduidelijking toegevoegd.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Landgoed Nieuwe Weuste II’ bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294. BP2004BGVOSSEVWONG-VA01 vast te stellen overeenkomstig het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
Het gaat hier om het opnieuw positief bestemmen van bestaand gebruik. Het geldende bestemmingsplan staat planologisch ander gebruik toe dan het bestaande gebruik. Op grond van het geldende bestemmingsplan mag namelijk een woning gebouwd worden op een nog onbebouwd perceel. Bestemmingsplan Landgoed Nieuwe Weuste II beperkt de planologische mogelijkheden en

staat alleen het bestaande gebruik toe, waardoor de feitelijke situatie ongewijzigd blijft. Dit initiatief past dan ook binnen het beleid.

Beoogd(e) effect(en)
Met deze herziening wordt het bestaande gebruik positief bestemd en worden de planologische mogelijkheden beperkt. De feitelijke situatie blijft hierdoor gelijk en de planologische situatie wordt daar weer mee in overeenstemming gebracht.

Argumenten

Het betreft het positief bestemmen van bestaand gebruik
De planologische en de bestaande situatie komen in de huidige situatie niet overeen. Het bestaand gebruik is namelijk gebaseerd op een oud bestemmingsplan. De planologische situatie van het geldende bestemmingsplan is niet gerealiseerd. Dat komt door het overgangsrecht dat op grond van de wet in het bestemmingsplan is opgenomen. Gebruik dat is toegestaan onder een voorgaand bestemmingsplan, mag daarvoor zelfs worden voortgezet als een nieuw bestemmingsplan veranderd. De initiatiefnemer heeft met het verzoek tot het herzien van het bestemmingsplan laten zien dat hij niet voornemens is het bestaande gebruik te wijzigen. Het is dus niet aannemelijk dat de planologische situatie waarvoor het geldende bestemmingsplan is gemaakt nog wordt gerealiseerd. Het ligt daarom voor de hand om het bestaande gebruik weer positief te bestemmen. Op die manier komen de bestaande, feitelijke en de planologische situatie weer overeen.

Het verzoek voldoet aan een goede ruimtelijke ordening
Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is beoordeeld aan de hand van alle relevante wet- en regelgeving en waar nodig is nader onderzoek uitgevoerd. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan Landgoed Nieuwe Weuste II.

De ingediende zienswijze staat niet in de weg aan het vaststellen van dit bestemmingsplan
Op 29 december 2020 is een zienswijze ingediend over het ontwerpbestemmingsplan. In die zienswijze werd betwijfeld of het ontwerpbestemmingsplan de planologische situatie weer in overeenstemming brengt met de bestaande situatie. Verder werd de vraag gesteld hoe het plan past binnen de kaders van Beleidsnota Aardkundige waarden in Winterswijk. Deze zienswijze is beantwoord. Ambtshalve is in de toelichting een alinea toegevoegd over de Beleidsnota Aardkundige waarden in Winterswijk. Aardkundige waarden worden beschermd door de aanduiding ‘Nationaal landschap’. Het bestemmingsplan maakt planologisch minder mogelijk dan het geldende bestemmingsplan, omdat het alleen nog het reeds bestaande gebruik mogelijk maakt. De zienswijze geeft geen aanleiding voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Financiële aspecten/risico’s
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure zijn verhaald op de initiatiefnemer door middel van een legesfactuur. De factuur is voldaan. Daarnaast is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dit betekent dat het risico op planschade is neergelegd bij de initiatiefnemer.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
Het plan is getoetst aan alle relevante wet- en regelgeving en daarmee in overeenstemming bevonden. Voor een nadere uitwerking hiervan wordt verwezen naar de toelichting op het (ontwerp)bestemmingsplan.

Aspecten van duurzaamheid
De gebruiksmogelijkheden worden beperkt, waardoor het hier niet meer mogelijk is een woning te bouwen op het ongebouwde perceel.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd, waardoor een ieder hier kennis van heeft kunnen nemen. Dit is voldoende, omdat het plan de gebruiksmogelijkheden beperkt ten opzichte van het geldende plan en er aan de feitelijke situatie niets verandert.

Vervolgprocedure/evaluatie
Na vaststelling door de raad wordt het bestemmingsplan voor beroep, gedurende zes weken, ter inzage gelegd. Een dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Winterswijk, 23 februari 2021
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,	de burgemeester,
G.W. Goedmakers	B.J.J. Bengevoord