raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. III-01
Zaaknummer 2207964
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingplan Masterveldweg 25

Aan de raad,

Inleiding
Op 16 januari 2023 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan het slopen van de agrarische bebouwing, het splitsen van de bestaande woning, het realiseren van een nieuwe woning en het behoud of herbouwen van een werktuigenberging van 600 m2 aan de Masterveldweg 25. De locatie ligt samen met twee andere percelen midden in het plangebied voor het Zonneveld Masterveld, waarvoor op 29 september 2020 een omgevingsvergunning is verleend. De aanvrager heeft daarvoor (langdurig) ±5,3 hectare grond aan die initiatiefnemer verhuurd. Er resteert nog een erf van ±1.2 ha. Daarnaast heeft de aanvrager nog ±15 hectare aan gronden elders in Winterswijk.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Masterveldweg 25' heeft van vrijdag 27 oktober 2023 tot en met donderdag 7 december 2023 ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan betreft de herziening van een agrarisch bouwvlak naar de bestemming wonen met een kleinschalig akkerbouwbedrijf, de sloop van alle bedrijfsgebouwen, de splitsing van de bestaande woning en het mogelijk maken van een nieuwe woning, bijgebouwen en werktuigenberging.

Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er zijn wel noodzakelijke ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, namelijk:

- Toelichting
    - 2.2 Planbeschrijving: Algemeen aangepast.
    - 3.2 Provinciaal beleid: Planspecifiek aangepast.
    - 4.4 Bedrijven en milieuzonering: Planspecifiek aangepast.
    - 5.2 Dit bestemmingsplan: beschrijvingen bestemmingen Agrarisch – Cultuurlandschap en Wonen aangepast, en Tuin toegevoegd.
- Regels
    - Artikel 1 Begrippen: begrip agrarische nevenactiviteit verwijderd en begrip kleinschalig akkerbouwbedrijf toegevoegd.
    - Artikel 3 Agrarisch - Cultuurlandschap: bestemmingsomschrijving en bouwregels aangepast.
    - Artikel 5 Tuin: gehele artikel toegevoegd.
    - Artikel 6 Wonen: bestemmingsomschrijving en bouwregels aangepast.
- Verbeelding
    - Bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap: ten behoeve van bestemming Wonen met aanduiding bijgebouwen aangepast.
    - Bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap: om kleinschalig akkerbouwbedrijf uit te kunnen voeren de bestemming uitgebreid.
    - Bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap: functieaanduiding specifieke vorm van agrarisch - kleinschalig akkerbouwbedrijf toegevoegd.
    - Bestemming Tuin: ten behoeve van uitbreiding Agrarisch - Cultuurlandschap de bestemming aan weerzijden van de agrarische bestemming toegevoegd.
    - Bestemming Wonen: maatvoering maximum aantal wooneenheden ook op de gesplitste woning geplaatst.
    - Bestemming Wonen: ten behoeve van uitbreiding Agrarisch – Cultuurlandschap verkleind.

Deze aanpassingen hebben geen inhoudelijke gevolgen voor het plan of voor derden.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Masterveldweg 25’ gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0294.BP2308BGMASTRVLD25-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BRK.

Relatie met (huidig) beleid
Het plan past binnen de Omgevingsvisie Buitengebied.

Beoogd(e) effect(en)
Het plan betekent dat een veehouderijbedrijf wordt beëindigd en een woonbestemming met een kleinschalig akkerbouwbedrijf mogelijk wordt gemaakt. Alle bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Ter compensatie wordt de bestaande woning gesplitst en een nieuwe woning met bijgebouwen gebouwd. Voor het bewerken van de resterende landbouwgrond wordt een extra bijgebouw van 600 m2 gerealiseerd voor de stalling van landbouwwerktuigen, gecombineerd met de bijgebouwen van de gesplitste woning (300 m2).

Argumenten
Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en het plan past binnen het beleid. De herziening van het bestemmingsplan legt de gewenste situatie van het nieuwe erf vast. Op basis van het bestemmingsplan kan de sloop van de stallen worden en de landschappelijke inrichting worden gegarandeerd door de bouw van de compensatiewoning. Kort samengevat bevat dit plan een toename van de omgevingskwaliteit in Winterswijk als geheel, doordat:

- er circa 3.700 m2 aan landschapsontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt;
- er per saldo twee woningen worden toegevoegd in een tijd van grote woningbehoefte;
- en er een fraaie landschappelijke inpassing wordt verricht.

Financiële aspecten/risico’s
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure worden op de initiatiefnemers verhaald middels een legesfactuur. Tevens is een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Dit betekent dat het risico op planschade is neergelegd bij de initiatiefnemer.

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 gewijzigd vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
De nieuwe woningen worden conform de hiervoor geldende huidige regelgeving gerealiseerd.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en een ieder heeft hier kennis van kunnen nemen.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer de raad instemt met dit voorstel en het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, zal het vastgestelde plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan een schorsingsverzoek worden ingediend bij de voorzieningenrechter en beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Winterswijk, 27 februari 2024

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
M. Keur	B.J.J. Bengevoord