raadsvoorstel

Agendapunt 2023, nr. IX-pm
Zaaknummer 2061249
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Haartweg 1

Aan de raad,

Inleiding
Eigenaar en initiatiefnemer van de Haartweg 1 heeft een principeverzoek ingediend. Het verzoek betreft om aan de Haartweg 1 in de bestaande karakteristieke boerderij vijf appartementen re realiseren (binnen bestaande bebouwing). Ook heeft de initiatiefnemer gevraagd om de bestaande grupstal en werktuigenberging te behouden als bijgebouwen bij de appartementen.

Op locatie bevinden zich op dit moment een karakteristieke hallehuisboerderij (circa 460m2) met een voormalige grupstal (circa 200 m2) en een werktuigenberging (circa 280 m2). Het perceel heeft een woonbestemming waarbij het bestaande aantal woningen is toegestaan. Er is momenteel één woning aanwezig binnen de boerderij. Er is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld voor de locatie, waarin de beoogde erfinrichting situatie en kwaliteitsversterking in beeld is gebracht.

Concreet:
Het plan is om in de karakteristieke boerderij vijf wooneenheden te realiseren en de bestaande bijgebouwen te behouden als bijgebouwen. De grupstal zal specifiek worden opgedeeld in vier ruimtes die als bijgebouwen bij 4 appartementen zal functioneren. De hoge werktuigenberging zal worden vervangen door een modernere kapschuur waaronder gedeeltelijk parkeerplaatsen zullen komen. Tegelijkertijd blijft het gedeeltelijk ook als bijgebouw functioneren. De eigenaar blijft in een van de appartementen wonen. Er komen geen bouwwerken bij en daarmee wordt het aantal bestaande vierkante meters aan bebouwing op het erf niet vergroot.

Het college heeft op 20 september 2022 medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor de Haartweg 1 opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van 10 mei 2023 tot en met 20 juni 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Haartweg 1’ vast te stellen overeenkomstig het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0294.BP0922BGHAARTWEG1-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
Wanneer een initiatief niet past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, dan wordt altijd onderzocht of in afwijking van het bestemmingsplan toch medewerking kan worden verleend. Voor het buitengebied gebeurt dit aan de hand van de Omgevingsvisie Buitengebied.
De Omgevingsvisie Buitengebied biedt voor dit type initiatieven ontwikkelingsmogelijkheden op bestaande erven en in karakteristieke bebouwing.

Beoogd(e) effect(en)
Het plan betreft om aan de Haartweg 1 in de bestaande karakteristieke boerderij vijf appartementen re realiseren (binnen
bestaande bebouwing). Met het plan blijft de bestaande grupstal en werktuigenberging behouden als bijgebouwen bij de appartementen.

Argumenten

Het plan is in overeenstemming met de kaders van de Omgevingsvisie Buitengebied
Wanneer een initiatief niet past binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan, dan wordt altijd onderzocht of in afwijking van het bestemmingsplan toch medewerking kan worden verleend. Voor het buitengebied gebeurt dit aan de hand van de Omgevingsvisie Buitengebied.

De Omgevingsvisie Buitengebied biedt voor dit type initiatieven ontwikkelingsmogelijkheden op bestaande erven en in karakteristieke bebouwing.

Voor ieder initiatief geldt dat het toevoegen van omgevingskwaliteit voorop staat (keuze 1 op p. 80). In dit geval bestaat die kwaliteitstoevoeging en verduurzaming uit de volgende elementen:

- Langs de noordoost zijde van het perceel wordt een struweelsingel aangeplant als verbinding tussen het bosje aan de noordzijde en de beplanting langs de voormalige historische weg;
- Langs de sloot aan de zuidzijde van het landbouwperceel aanplant van struweel waardoor hier een doorlopende singel ontstaat;
- Een boomgaard voor gemeenschappelijk gebruik bestaande uit 11 hoogstam fruitbomen. Op dit deel kan eventueel ook nog een gemeenschappelijke moestuin worden gerealiseerd;
- Het omliggende landbouwperceel wordt ingezet als graanperceel i.p.v. mais;
- Het plaatsen van een tweetal solitaire erfbomen voor de boerderij.
- Slopen van te hoge werktuigenberging door het te vervangen door een modernere en meer passende kapschuur.

Met de hierboven opgesomde kwaliteitstoevoeging en verduurzaming zoals vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan, wordt aan deze voorwaarde voldaan.

De Omgevingsvisie geeft verder aan dat er geen regels voor het aantal woningen per erf, woonvormen, maten of dergelijke is gesteld. Maar dat de erfafweging centraal staat. Tegelijkertijd moet bij realisatie van twee of meer woningen de behoefte worden aangetoond (keuze 14 op p. 89).

De omgevingsvisie heeft vier thema’s benoemd om aan te werken, waarvan “Een sociaal vitaal platteland” van toepassing is op dit verzoek. Voor dit thema zijn onder andere de volgende doelen gesteld:

- Willen kansen blijven bieden voor de eigen inwoners om te blijven wonen;
- Willen leegstand en (sterke) waardedaling van vastgoed voorkomen.

Het plan van initiatiefnemer past binnen deze doelen. Er wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van aanwezige cultuurhistorische bebouwing. Het hergebruiken van cultuurhistorische bebouwing om verloedering tegen te gaan wordt daarmee bewerkstelligt. Er wordt geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap als geheel en van de landschappelijke inpassing van het erf in het bijzonder. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing of nieuwbouw naast bestaande bouwwerken plaats. Daarnaast voorziet het plan in minder vierkante meters aan bijgebouwen per woning dan de norm voorschrijft. Tevens worden vier wooneenheden toegevoegd waardoor eigen bewoners de kans krijgen om in de buurt te kunnen blijven wonen. Het plan biedt daarmee voldoende kwaliteit en past binnen de kaders van de Omgevingsvisie Buitengebied.

Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie en het Volkshuisvestelijk afwegingskader Bij realisatie van twee of meer woningen moet de behoefte worden aangetoond en moet het plan voldoen aan de Woonvisie en de bijbehorende Volkshuisvestelijk afwegingskader. Het plan is daaraan getoetst en heeft een positief advies vanuit volkshuisvesting. Het plan sluit aan bij de kwalitatieve woningbehoefte, er wordt voor een groot deel levensloopbestendig gebouwd en het is een ontwikkeling

op een bestaand erf. Daarmee is het plan in overeenstemming met de Woonvisie en de Omgevingsvisie Buitengebied.

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan
Het geldende bestemmingsplan voor deze locatie is het plan ‘Integrale herziening Buitengebied Winterswijk’. Het perceel van de initiatiefnemer heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is het bestaande aantal woningen dan wel het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (met mogelijkheid tot inwoning) toegestaan. Binnen het plangebied is sprake van één bestaande woning. Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om mee te werken aan het verzoek. Om medewerking te kunnen verlenen moet een planologische procedure worden doorlopen. Om het initiatief planologisch te kunnen verankeren is een bestemmingsplanherziening nodig.

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

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 vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
De woningen moeten voldoen aan de gestelde duurzaamheidseisen vanuit het bouwbesluit.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Initiatiefnemer heeft de buren geïnformeerd. Omwonenden zijn akkoord met het plan. Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en een ieder heeft hier kennis van kunnen nemen.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad het bestemmingsplan vaststelt, dan zal dit vastgestelde plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Winterswijk, 29 augustus 2023

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris, de burgemeester,

S.M.H. Weir B.J.J. Bengevoord