gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	-: -
onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Huppelseweg 19 - 21
advies	:	De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Huppelseweg 19-21' ongewijzigd vast te stellen.
besluit	:	- zie pagina 2

behandeld door: M.T.B. Koster- Vonhof **team:** Ruimtelijke Ontwikkeling **collegiaal overleg gepleegd met:** A. Bartelds **van team:** Ruimtelijke Ontwikkeling **manager:** C. Elferink	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar X openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming** X nee ☐ ja, vanwege: ___
financiële consequenties: X Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** G.E. Visser
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? X Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie X ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht X anders, nl. ___ ☐ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: n.v.t.	

bijlagen:
1. Vast te stellen bestemmingsplan 'Huppelseweg 19-21', Winterswijk
2. Definitieve versie landschappelijk schetsplan
3. Raadsvoorstel
4. Conceptraadsbesluit

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Huppelseweg 19 - 21

behandeld door: M.T.B. Koster- Vonhof

datum besluit door college B&W: 21 mei 2024

besluit:
De raad voorgesteld het bestemmingsplan 'Huppelseweg 19-21' ongewijzigd vast te stellen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf loco-secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Aan de Huppelsweg 19-21 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De eigenaar en initiatiefnemer van het plan wenst de bestemming om te zetten naar woonbestemming met tuin en een deel van de voormalige agrarische bebouwing te slopen en twee nieuwe woningen te realiseren. De schoppe, karloods en schuur blijven behouden waarbij de schoppe omgezet wordt naar een woning. De bestaande boerderij wordt gesplitst naar twee zelfstandige woningen. Op het betreffende perceel worden nog in het voormalige kippenhok en de kleinere karloods twee tiny houses gerealiseerd. Binnen het huidige planologische regime is één wooneenheid toegestaan. Met het nieuwe bestemmingsplan worden in totaal zeven wooneenheden planologisch mogelijk gemaakt binnen het plangebied, waarvan één woning al bestaand is.

De eerste aanzet tot deze ruimtelijke ontwikkeling stamt uit 2020. De ontwikkeling is besproken in de Omgevingskamer met uiteindelijk een integraal ambtelijk advies (d.d. 6 juli 2020) als resultaat. Op basis van het integrale ambtelijke advies heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt, hetgeen heeft geleid tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken (collegebesluit: 2075343). Tijdens de zienswijzentermijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Voorliggend collegevoorstel betreft de afsluitende stap in de besluitvorming, namelijk het voorstel aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan inclusief bijbehorende stukken vast te stellen.

advies:
De raad voor te stellen het bestemmingsplan 'Huppelseweg 19-21' ongewijzigd vast te stellen

argumenten/onderbouwing:

Gewenste woningbouwprogramma
Met het nieuwe bestemmingsplan worden in totaal zeven wooneenheden planologisch mogelijk gemaakt binnen het plangebied, waarvan één woning al bestaand is.
Het gaat om: 3 vrijstaande woningen, 1 twee-onder-een- kap woning en 2 tiny houses. Het zijn zowel bestaande als nieuwbouw woningen, daarmee is sprake van een gewenste mix aan woningen.

Passende stedenbouwkundige inpassing
Stedenbouwkundig is sprake van een passende ontwikkeling. Het stedenbouwkundige plan zorgt ervoor dat de bestaande boerderij, schoppe en de nieuw te bouwen woningen zich blijven presenteren als hoofdobjecten (dat wil zeggen hoogste goot- en bouwhoogte). Op de verbeelding is dit ook juridisch-planologisch vastgelegd.

Een goede en passende landschappelijke inpassing
Onderdeel van het bestemmingsplan is een landschapsplan (bijlage 2 bij het collegevoorstel), uitgewerkt conform de voorwaarden die de gemeente stelt aan landschapsplannen in het buitengebied. Het landschapsplan voorziet in een passende inpassing van de nieuwe woningen in het buitengebied. In de regels van het bestemmingsplan is het daadwerkelijk realiseren en in standhouden van dit landschapsplan juridisch-planologisch vastgelegd.

Het landschapsplan (als ook de noodzakelijke sloop van ongewenste bestaande bebouwing) is daarmee een voorwaarde voor het mogen bouwen en bewonen van de woningen. Het landschapsplan is vanuit landschap, cultuur en ecologie akkoord bevonden, daarmee wordt voldaan aan de doelen zoals gesteld in de Omgevingsvisie Buitengebied.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Naast bovenstaande onderbouwing is de toelichting van het bestemmingsplan (inclusief de onderzoeken en bijlagen) aangetoond dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van andere wettelijke en milieutechnische eisen. Kort samengevat bevat dit plan een toename van de omgevingskwaliteit in Winterswijk als geheel, doordat:
•er 3.140 m2 aan landschap ontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt;
•er worden 6 wooneenheden toegevoegd in een tijd van grote woningbehoefte;
•en het geheel landschappelijk worden ingepast op een manier die kwaliteit toevoegt.
Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Geen zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de landelijke wetgeving voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze 6 weken zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden door de gemeenteraad.

---

betrokkenenparagraaf:
De initiatiefnemer heeft in een voorstadium gesprekken gevoerd met de buurt, hieruit zijn geen belemmeringen en/of bezwaren naar voren gekomen.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
De relevante overlegpartners, in deze het waterschap Rijn en ÏJssel en de provincie Gelderland, zijn geïnformeerd over de te inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Beide overheidsorganisaties hebben geen zienswijze ingediend

---

scenario’s (indien gewenst/mogelijk):
N.v.t.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico’s:
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure worden op de initiatiefnemers verhaald middels de leges. Tevens is een planschadeovereenkomst afgesloten met initiatiefnemers. Dit betekent dat het risico op planschade is neergelegd bij de initiatiefnemers.

---

overige risico’s:
N.v.t.

---

aspecten duurzaamheid:
De bestaande / om te vormen woningen alsmede de te bouwen woningen worden opgeknapt en verduurzaamd. Op het erf komen twee tinyhouses op de plaats van twee te herbouwen bijgebouwen. Dit sluit aan bij een circulaire gedachte. Daarnaast wordt er rekening gehouden met klimaatadaptatie door vermindering van het verhard oppervlak en de realisatie van een sloot/wadi voor een eigen waterberging.
In het plan staat het behoud, herstel en herontwikkeling van het oorspronkelijke erf centraal. Zo wordt het erfbos planologisch beschermd, de historische boomgaard hersteld vooraan de weg en is er sprake van herstel van de esrand.
Tevens speelt het verhogen van de biodiversiteit een belangrijke rol binnen het plan, hetgeen ook is vastgelegd in het landschapsplan.

---

vervolgprocedure en planning:
Wanneer uw college instemt met dit voorstel, dan wordt het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad. Wanneer de raad het bestemmingsplan vaststelt, dan wordt 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.

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
N.v.t.

integriteitstoets:
N.v.t.

overige opmerkingen:
N.v.t.