raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. IX-03
Zaaknummer 2072671
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Groenloseweg 104

Aan de raad,

Inleiding
De eigenaar van het perceel aan de Groenloseweg 104 in Winterswijk heeft een principeverzoek ingediend. Het verzoek betreft de wijziging van een agrarische bestemming met twee bedrijfswoningen tot 2 zelfstandige woningen en 6 nieuw te bouwen woningen in 2 blokken van 3, waarbij het agrarisch bedrijf ter plaatse wordt beëindigd.
Ons college heeft op 15 juni 2021 medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor de Groenloseweg 104 opgesteld. Dit heeft ter inzage gelegen van 7 april tot en met 18 mei 2022. Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Tijdens de Algemene raadscommissievergadering van 8 september 2022 heeft mevrouw Prinsen de volgende vraag gesteld: “Kunt u uitleggen of er wel of niet vergunningvrij gebouwd mag worden op de stroken?” Wethouder Visser heeft de vragen schriftelijk beantwoord en op basis daarvan is een technische wijziging doorgevoerd.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Groenloseweg 104’ 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.BP2202BGGRLOSWG104-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BRK.

Daarbij is de bestemming ‘Tuin’ met bijbehorende regels zoals opgenomen in Bijlage 1 van dit raadsvoorstel opgenomen.

Relatie met (huidig) beleid
Het verzoek ziet op de kwaliteitsverbetering in de vorm van de beëindiging van een intensief veehouderijbedrijf te midden van meerdere burgerwoningen, de sloop van de oude, ontsierende bedrijfsbebouwing, natuuraanleg en beekherstel.
De ontwikkeling draagt daardoor bij aan de leefbaarheid van de omgeving en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Beoogd(e) effect(en)
Met het plan worden 2x3 woningen ten noorden van de Groenloseweg 104 en 104A mogelijk gemaakt en de omzetting van 2 bestaande bedrijfswoningen naar regulier wonen. Daarnaast maakt het raadsvoorstel het mogelijk dat binnen de stroken geen vergunningvrije gebouwen kunnen worden opgericht.

Argumenten
Het initiatief voldoet aan de gestelde beleidskaders.
Het verzoek sluit aan op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie buitengebied Winterswijk.

Het betreft de realisatie van 6 nieuwe vrijstaande woningen incl. bijgebouwen achter de twee bestaande (voormalige) bedrijfswoningen. De nieuwe woningen, ter vervanging en financiering van de sloop van het agrarische complex, worden ontsloten aan de bestaande bedrijfstoegang met een eigen ‘zijwegje’. Daarmee worden ontsierende bedrijfsgebouwen gesloopt en nieuwe natuur en beekherstel gerealiseerd.

Er is een zienswijze ingediend.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 7 april tot en met 18 mei 2022. Er is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan (zie bijlage 1). Deze heeft geleid tot een beperkte inhoudelijk aanpassing van het bestemmingsplan. De tabel in paragraaf 4.5.2 is aangepast t.a.v. het kippenbedrijf en aan gevuld met een passage over V-Stacks-onderzoek dat als bijlage is toegevoegd. Zie voor onze reactie/argumentatie bijlage 2.

Gewijzigde vaststelling
De hiervoor genoemde zienswijze heeft geleid tot een beperkte inhoudelijk aanpassing van het bestemmingsplan. De tabel in paragraaf 4.5.2 is aangepast t.a.v. het kippenbedrijf en aan gevuld met een passage over V-Stacks-onderzoek dat als bijlage is toegevoegd. Zie voor onze reactie/argumentatie bijlage 2 van het B&W-advies en de bijlage bij het bestemmingsplan.

Beantwoording gestelde vraag over vergunningvrij bouwen
Er is beoogd in het bestemmingsplan Groenloseweg 104 vast te leggen dat binnen de aangegeven stroken op de verbeelding geen gebouwen mogen worden opgericht. Dus ook geen vergunningvrije gebouwen.
Deze bedoeling was technisch niet op een juiste manier verwerkt in het bestemmingsplan.
We nemen daarom een bestemming Tuin met bijbehorende voorschriften op voor de stroken om te garanderen dat geen gebouwen ter plaatse kunnen worden opgericht.
Dit beoogde plan was uiteraard ook zo met initiatiefnemer besproken. Ook deze technische wijziging is besproken en voor akkoord van initiatiefnemer.

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.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en een ieder heeft hier kennis van kunnen nemen. Met de technische wijziging over vergunningvrij bouwen is initiatiefnemer geinformeerd en akkoord.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad instemt met dit voorstel en het bestemmingsplan gewijzigd 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. Dat er beroep wordt ingesteld is echter niet aannemelijk, omdat de indiener van de zienswijze niet beperkt wordt door de ontwikkeling en alle direct belanghebbenden positief zijn over het plan.

Winterswijk, 23 augustus 2022

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris, de burgemeester,

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