raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. V-pm
Zaaknummer 164512
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Scholtemaatweg 9

Aan de raad,

Inleiding
Het ontwerpbestemmingsplan "Scholtemaatweg 9" heeft van 21 december 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan maakt de functiewijziging mogelijk van een voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning op de locatie Scholtemaatweg 9 in Ratum. De locatie betreft een voormalig agrarisch bedrijfsperceel met een bedrijfswoning in de vorm van een monumentale boerderij. Bij deze boerderij hoort een karakteristiek bijgebouw (oude leegstaande boerderij) met schoppe.

De boerderij en de schoppe zijn opgenomen het in het erfgoedregister gemeentelijke monumenten van de gemeente Winterswijk. De eigenaar van het perceel (hierna: initiatiefnemer) heeft de wens om de boerderij te wijzigen naar een burgerwoning. De boerderij is verouderd en wordt al een lange tijd niet bewoond. De beoogde functie voor wonen op de locatie is in strijd met het geldende bestemmingsplan omdat ter plaatse een agrarische bestemming geldt. In de gewenste situatie krijgt de monumentale boerderij met schoppe een woonbestemming met bijbehorende bouwmogelijkheden. Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan is gereed om vastgesteld te worden.

Voorstel
Het bestemmingsplan Scholtemaatweg 9 ongewijzigd vast te stellen.

Relatie met (huidig) beleid
In de gemeentelijke omgevingsvisie is het landschap van Winterswijk een 'levend icoon van het kleinschalige Nederlandse cultuurlandschap'. De kern is het behouden, versterken en zichtbaar maken van de bijzondere kwaliteiten. Tegelijk is het doel om te zorgen dat het landschap van iedereen blijft: een landschap met sociale activiteiten en ondernemingen. Een levend landschap, dat wordt behouden door ontwikkeling. Bij functieverandering van (agrarische en niet agrarische) erven en aanpassingen van (bedrijfs)woningen wordt de kwaliteit van het hele erf betrokken bij de beoordeling. Daar waar onderdelen van ensembles eerder al verloren zijn gegaan of incompleet zijn geraakt door veroudering, worden initiatieven, zoals de onderhavige waar herstel aan de orde is, ondersteunt.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in het herbestemmen van een verouderde boerderij en een bijgebouw (schoppe) naar een regulier woonperceel. Hierbij wordt het leegstand van incourant vastgoed tegengegaan. Voorliggend initiatief is ook in overeenstemming met het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterwijk.

Beoogd(e) effect(en)
Onderhavig bestemmingsplan vormt de basis voor het opknappen van de locatie en het bewoonbaar maken van de verouderde boerderij.

Argumenten

Locatie wordt opgeknapt en weer bewoond
De voormalige boerderij en de schoppe zijn gemeentelijke monumenten. Op basis van het bestemmingsplan kan de locatie worden opgeknapt en weer bewoond worden. Tevens zal de locatie landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Hiervoor is een erfinrichtingsplan opgesteld. De aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zijn opgenomen als voorwaarden in de planregels van het bestemmingsplan.

Geen zienswijzen
Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend.

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 wordt 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. Omdat de aanvraag vóór 1 januari 2024 is ingediend, op grond van dezelfde wet is uw raad bevoegd het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
De op te knappen bouwwerken zullen moeten voldoen aan de wettelijke vereisten inzake duurzaamheid. Dit komt bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen aan de orde.

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

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad instemt met dit voorstel en 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, 30 april 2024

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de loco-secretaris, de burgemeester,

M. Keur B.J.J. Bengevoord