gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	-
onderwerp	:	Weigering vaststelling bestemmingsplan 'Jonkersweg 13'
advies	:	De raad voor te stellen: 1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de Nota zienswijzen. 2. het bestemmingsplan 'Jonkersweg 13' niet vast te stellen.
besluit	:	- zie pagina 2

behandeld door: M. Harberink **team:** Ruimtelijke ontwikkeling **collegiaal overleg gepleegd met:** R. Kattenbelt **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: Nee	**communicatie via:** ☐ persbericht x anders, nl. formele publicatie ☐ 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: Nee	

bijlagen:
1. Bestemmingsplan Jonkersweg 13
2. Nota zienswijzen Jonkersweg 13 geanonimiseerd
3. Raadsvoorstel
4. Conceptraadsbesluit

besluit

onderwerp: Weigering vaststelling bestemmingsplan "Jonkersweg 13"

behandeld door: M. Harberink

datum besluit door college B&W: 28 mei 2024

besluit:
De raad voorgesteld:
1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de Nota zienswijzen.
2. het bestemmingsplan 'Jonkersweg 13' niet vast te stellen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf loco-secretaris:	

B&W-nota

inleiding:
Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Jonkersweg 13 te Winterswijk (Meddo). Ter plaatse bevindt zich het recreatieterrein "Den Möllenhof". Op het recreatieterrein zijn in de huidige situatie recreatiewoningen en een manege gevestigd. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen" is op het perceel reeds een bouwvlak bedoeld voor een bedrijfswoning als zodanig bestemd. De initiatiefnemer is voornemens een recreatiewoning in gebruik te nemen als bedrijfswoning. Voor de planologische realisatie hiervan is een verplaatsing van het bouwvlak van de bedrijfswoning noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

advies:
De raad voor te stellen:
1. in te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de Nota zienswijzen.
2. het bestemmingsplan 'Jonkersweg 13' niet vast te stellen.

argumenten/onderbouwing:

Ad 1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de Nota zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 september 2023 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn vijf zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn afkomstig van de eigenaren van de recreatiewoningen en de huidige beheerder van het recreatiepark Den Möllenhof. In bijgaande Nota van zienswijzen zijn deze zienswijzen beantwoord. Het merendeel van de zienswijzen heeft betrekking op het geoogde gebruik van de bedrijfswoning. Voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische verplaatsing mogelijk van een bestaand bouwvlak voor een bedrijfswoning, ook wel beheerderswoning genoemd. Aangegeven wordt in het merendeel van de zienswijzen dat de verzoeker om herziening van het bestemmingsplan zelf in de bedrijfswoning gaat wonen. De huidige beheerder van het recreatiepark woont niet in de bedrijfswoning en is ook niet voornemens er te gaan wonen. Navraag bij de verzoeker leert dat hij erkent dat hij de bedrijfswoning zelf gaat bewonen. Hij geeft aan dat hij een deel van het chalet gaat gebruiken als verkoopkantoor voor de nog te bouwen recreatiewoningen.

Bij de beoordeling of de bedrijfswoning ook al zodanig gebruikt gaat worden, is de definitie van bedrijfswoning in de zin van het bestemmingsplan relevant.
De woning mag namelijk niet voor andere doeleinden gebruikt worden dan als bedrijfswoning in de zin van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan hanteert de volgende definitie van bedrijfswoning:
“*een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting functioneel verbonden is aan de bestemming van het gebouw of het terrein”.*

De beoogde beheerderswoning moet dus functioneel verbonden zijn aan de bestemming van het gebouw of het terrein. De bestemming is ‘Recreatie – Den Möllenhof'. Dit houdt volgens artikel 4.1 van het bestemmingsplan onder meer in: ‘*verblijfsrecreatie in de vorm van de bedrijfsmatige exploitatie van vrijstaande recreatiewoningen en dagrecreatie*’.

Mede gezien de leeftijd van de verzoeker (74 jaar) en het feit dat hij niet de beheerder is van het recreatiepark, zoals aangegeven in de bezwaren in de zienswijzen, wordt het niet realistisch geacht dat de woning gebruikt gaat worden conform de bestemming. Om die reden wordt de verplaatsing van het bouwvlak niet opportuun geacht. Het bestaande bouwvlak voor de bedrijfswoning blijft in stand op grond van het geldende bestemmingsplan "Verblijfsrecreatieterreinen". De planologische mogelijkheid voor een bedrijfswoning blijft dus op grond van het geldende bestemmingsplan wel bestaan, maar op de locatie, zoals aangeduid in het

geldende bestemmingsplan.

Ad. 2 Het bestemmingsplan 'Jonkersweg 13' niet vast te stellen
Op grond van het voornoemde onder ad. 1 en de gegronde zienswijzen wordt geadviseerd om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

---

betrokkenenparagraaf:
De aanvrager is op de hoogte gesteld van het voornemen om de vaststelling van het bestemmingsplan te weigeren. Reclamanten worden na uw beslissing via een brief op de hoogte gesteld.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
n.v.t.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
n.v.t.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
n.v.t.

---

overige risico's:
n.v.t.

---

aspecten duurzaamheid:
n.v.t.

---

vervolgprocedure en planning:
Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om tegen het weigeringsbesluit beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit kan binnen 6 weken na bekendmaking.

---

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

---

integriteitstoets:
n.v.t.

---

overige opmerkingen:
n.v.t.
