raadsvoorstel

Agendapunt 2023, nr. IV-01
Zaaknummer 195785
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Geessinkweg 3

Aan de raad,

Inleiding
De eigenaar van Aarde-Werk de Stegge heeft op 5 januari 2020 een verzoek tot een principebesluit ingediend om het bestaande duurzaamheidscentrum planologisch te regelen.
Het verzoek betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan, waarbij de illegale uitbreiding van het bestaande duurzaamheidscentrum wordt gelegaliseerd. Tijdens het proces van principeverzoek tot vaststelling heeft veel overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer over de mogelijkheden en inrichting van het erf. Daarnaast zijn voor de beantwoording van de zienswijzen veel overleg en aanpassingen van het plan uitgevoerd.
De Stegge is opgericht in 2006 en inmiddels uitgegroeid tot een centrum waar duurzaamheid in alle facetten te zien en te beleven is. Uniek is de integrale benadering waarmee de Stegge zich een eigen plaats in dit thema heeft verworven. Deze integrale benadering maakt dat bezoekers van de Stegge geïnspireerd worden tot een levensstijl waarin duurzaam handelen “normaal” is en waar ze ook de instrumenten en methodes leren om daar praktisch vorm aan te geven. De Stegge heeft een cursus- en trainingsprogramma voor particulieren, professionals en beleidsmakers. Alle programma’s zijn zowel in korte, inspirerende kennismakingsworkshops te volgen als in langere, verdiepende programma’s. Een groot aantal deelnemers uit binnen- en buitenland bezochten deze plek in het Winterswijkse buitengebied en namen kennis en inspiratie mee huiswaarts.
Onderdeel van het totale plan is het tijdelijk regelen (maximaal 10 jaar) van een stroyurt en tiny house. Het uitgangspunt is om deze woningen te regelen via een omgevingsvergunning tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. De yurt en het tiny house worden voor maximaal 10 jaar vergund als short-stay bedrijfswoningen. Hier mogen alleen cursisten, studenten van het duurzaamheidscentrum maximaal een jaar verblijven.
Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een burgerwoning, een bestaand bijgebouw (hooiberg) gewijzigd tot bedrijfswoning en meerdere illegale bouwwerken gelegaliseerd.

Voorstel
1. Het bestemmingsplan 'Geessinkweg 3' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.
2. In te stemmen met de ‘Nota beantwoording zienswijze bestemmingsplan Geessinkweg 3’.

Relatie met (huidig) beleid
De legalisatie van de uitbreiding van het duurzaamheidscentrum is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen aan dit verzoek. Het verzoek ziet op het wijzigen van de bestemming 'Agrarisch - Cultuurlandschap' naar 'Maatschappelijk'.

Het totale plan zorgt dat de omgevingskwaliteit per saldo toeneemt, waardoor het plan een toegevoegde waarde betreft voor het buitengebied van Winterswijk. Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie Buitengebied.

Beoogd(e) effect(en)
Met het plan wordt de uitbreiding van het duurzaamheidscentrum gelegaliseerd.

Argumenten

Ad 1.
Geldend bestemmingsplan
Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Geessinkweg 3 Winterswijk-Kotten 2011' en ‘Integrale herziening buitengebied Winterswijk’. Het plangebied heeft de bestemming ‘Maatschappelijk’ en ‘Agrarisch – Cultuurlandschap’. De gronden binnen deze bestemming zijn onder andere bestemd voor een informatie- en cursuscentrum en agrarische gronden.
Over de volledige gronden van het plangebied is een duurzaamheidscentrum aanwezig. Binnen de agrarische bestemming is dit gebruik niet toegestaan. Het geldend bestemmingsplan bevat (binnenplans) geen afwijkingsmogelijkheden waarmee medewerking kan worden verleend aan het verzoek. Een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan is daarom benodigd.

Duurzaamheidscentrum
Een van de belangrijkste uitgangspunten van de omgevingsvisie buitengebied Winterswijk betreft het thema duurzaamheid. De eigenaar van het duurzaamheidscentrum zet sterk in op het versterken van de biodiversiteit van het gebied. Het gebruik van een duurzaamheidscentrum in combinatie met de ruimte voor cursisten/studenten en de versterking van de biodiversiteit sluit feilloos aan op deze uitgangspunten van de omgevingsvisie.

Functiewijziging
De eigenaar van het centrum is voornemens minder te werken voor het bedrijf. De wens is daardoor om de bestaande bedrijfswoning te wijzigen naar burgerwoning. Het radmakershuuske functioneert in de bestaande situatie als vakantiewoning. Dit gebruik van het karakteristieke bijgebouw wordt geregeld in het bestemmingsplan.
De schoppe in het plangebied betreft een cursusruimte met logiesmogelijkheid voor 7 cursisten. Het gebruik van deze schoppe is reeds toegestaan vanuit de regels van het geldende bestemmingsplan.

Bijgebouwen legaliseren
Binnen het plangebied staan meerdere illegale bouwwerken. Omdat deze bouwwerken noodzakelijk zijn voor de bedrijfsvoering van het duurzaamheidscentrum, worden deze gelegaliseerd. De bestaande buitenkeuken wordt verwijderd en geïntegreerd in de tiny house en yurt.
Onderstaand een overzicht van de te legaliseren bouwwerken.

- Tiny house met omgevingsvergunning legaliseren voor maximaal tien jaar ten behoeve van één student, short stay;
- Stroyurt met omgevingsvergunning legaliseren voor maximaal tien jaar ten behoeve van twee studenten, short stay;
- Zonnepanelen voor de aardappelschuur tien stuks;
- Tuinkassen;
- Schuur voor verwarming werkplaats + uitbreiden met inpandig boerderijwinkeltje annex receptie;
- Opslaghok snippers;
- Composttoiletten.

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal de initiatiefnemer voor de niet vergunde bouwwerken alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moeten aanvragen. Er zijn waarschijnlijk bouwkundige aanpassingen nodig om de bouwwerken geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Short stay
Het tiny house en de stroyurt functioneren voor maximaal tien jaar als tijdelijk verblijf van maximaal één jaar voor cursisten/studenten die werkzaam zijn bij het duurzaamheidscentrum.
Het gebruik van deze bouwwerken is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering van het duurzaamheidscentrum.
Het tijdelijk regelen van het gebruik en bouw is niet te regelen in een bestemmingsplan, waardoor dit

wordt vergund door middel van een omgevingsvergunning tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan. Het gevolg daarvan is dat het tiny house uit de regels en verbeelding van het bestemmingsplan zijn gehaald. Omdat de bouwwerken wel deel uitmaken van het totale plan, zijn deze wel meegenomen in de toelichting van het bestemmingsplan.
De legaal gebouwde hooiberg wordt bestemd voor maximaal twee studenten/werknemers die werkzaam zijn bij het duurzaamheidscentrum.

Compact erf
Vanuit de Omgevingsvisie buitengebied is het belang dat erven in het buitengebied van Winterswijk voldoen aan de erfinrichting volgens het beleidsstuk ‘Achterhoekse erven veranderen’. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is dat erven in het buitengebied compact dienen te zijn. Met de erfopzet van het plan staan het tiny house, de yurt en de kas los van het bestaande erf, waardoor deze niet geheel compact is. Het tiny house en de yurt staan aan de achterzijde van het perceel.
De uitstraling en bouwstijl van de yurt en het tiny house sluiten stedenbouwkundig niet aan op de bestaande (deels karakteristieke) bebouwing binnen het bestaande erf. Dit omdat de bouwstijl van de yurt en het tiny house niet streekeigen zijn. Stedenbouwkundig is het contrast van het tiny house en de yurt naast de bestaande bebouwing daarom niet wenselijk.
Omdat de yurt en tiny house wel nodig zijn voor de bedrijfsvoering van het bedrijf en deze een onderdeel zijn van de bedrijfsvoering in het kader van duurzaam bouwen hebben deze wel een plek nodig op het erf.
De gebouwen dienen daardoor losgekoppeld te worden van het bestaande erf. De aangegeven locatie achter op het erf is het meest geschikt, omdat hier de woningen het meest landschappelijk zijn ingepast. Deze locatie is daardoor beter dan bijvoorbeeld midden op het perceel, omdat ze daar meer in het zicht staan en daarmee niet landschappelijke worden ingepast.
Daarnaast is het bevorderlijk voor de ervaring van de studenten/cursisten dat ze afzonderlijk van de bestaande bebouwing en bedrijfsactiviteiten wonen. In deze setting zijn de studenten/cursisten meer verbonden met de natuur en de zelfvoorzienbaarheid waarmee zij ervaring opdoen.

De kas die aan de noordzijde van het erf staat wordt verwijderd. In plaats daarvan wordt dichterbij de bestaande woning op het erf een kleinere kas geplaatst. Deze wijziging is geregeld in het bestemmingsplan. Dit sluit aan op het uitgangspunt van de omgevingsvisie buitengebied.

Landschappelijke inpassing
De bouwwerken dienen landschappelijk te worden ingepast. Op het tiny house en de stroyurt na, zijn alle bouwwerken reeds landschappelijk ingepast. Voor het plangebied is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin met name voor het tiny house en de stroyurt landschappelijke inpassing wordt toegevoegd. Het landschappelijk inpassingsplan is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het bestemmingsplan.

Samenvatting
Het advies voor dit verzoek is om in te stemmen met de ‘Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Geessinkweg 3’ en het bestemmingsplan 'Geessinkweg 3' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Concreet worden de volgende onderdelen geregeld.

- bedrijfswoning bestemmen als burgerwoning;
- radmakershuuske behouden als recreatiewoning;
- tiny house en stroyurt voor maximaal tien jaar regelen t.b.v. short stay bedrijfswoning voor studenten/beheerder, via omgevingsvergunning tijdelijke afwijking bestemmingsplan;
- functie hooiberg wijzigen naar bedrijfswoning;
- zonnepanelen voor de aardappelschuur;
- tuinkassen;
- schuur voor verwarming werkplaats + uitbreiden met inpandig boerderijwinkeltje annex receptie;
- opslaghok snippers;
- composttoiletten.

Ad 2.
Zienswijze
Op het ontwerp van het bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. Deze zienswijze zijn weergegeven in bijlage 3. De zienswijzen omvatten meerdere vragen over de inhoud van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de zienswijze hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen indieners, initiatiefnemer, participatieadviseur en behandelend ambtenaar van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Onze reactie op de zienswijzen is weergegeven in bijgevoegde nota ‘Nota beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Geessinkweg 3'.

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
Het plan betreft het realiseren van een duurzaamheidscentrum.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Op het ontwerpbestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingediend. Op basis van de ingediende zienswijzen hebben meerdere gesprekken plaatsgevonden tussen indieners, initiatiefnemer, participatieadviseur en behandelend ambtenaar van het bestemmingsplan.
Op basis van de ingediende zienswijzen is besloten het aantal bedrijfswoningen in het plan te verminderen.
De initiatiefnemer heeft besloten om het tiny house elektrisch te verwarmen in plaats van met houtstook. Dit om de rookoverlast van omwonenden te beperken.
Daarnaast wordt het bouwvlak van de kas in het noorden van het plangebied verkleind en verplaatst richting het bestaande erf. Dit om omwonenden tegemoet te komen met hun uitzicht.

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, 23 maart 2023

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris, de burgemeester,

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