raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. VIa-02
Zaaknummer 2190418
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Weigering vaststelling bestemmingsplan 'Jonkersweg 13'

Aan de raad,

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 vergunde recreatiewoning in gebruik te nemen als bedrijfswoning. Voor de planologische realisatie hiervan is een verplaatsing van het bouwvlak van de bedrijfswoning noodzakelijk.

Voorstel
1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen in de Nota zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan 'Jonkersweg 13' niet vast te stellen.

Relatie met (huidig) beleid
N.v.t.

Beoogd(e) effect(en)
Met het besluit om het bestemmingsplan niet vast te stellen wordt de planologische verplaatsing van het bouwvlak voor een beheerderswoning niet mogelijk gemaakt. De effecten zijn gering omdat het bestaande bouwvlak voor een beheerderswoning blijft bestaan op grond van het geldende bestemmingsplan.

Argumenten
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.

Financiële aspecten/risico’s
Geen.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
De procedure voor het herzien van bestemmingsplannen is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en Algemene wet bestuursrecht (Awb). De in deze wet voorgeschreven bestemmingsplanprocedure is doorlopen. Op grond van deze wetten is uw raad bevoegd om het voorliggende bestemmingsplan niet vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
N.v.t.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn er vijf zienswijzen ingediend. Betrokkenen worden op de hoogte gebracht via een brief.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad instemt met dit voorstel, dan wordt het weigeringsbesluit bekendgemaakt. Voor belanghebbenden bestaat de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gedurende 6 weken.

Winterswijk, 28 mei 2024
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De loco-secretaris,	de burgemeester,
M. Keur	B.J.J. Bengevoord