raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. IVb-03
Zaaknummer 2057145
Te behandelen door L.C.M. Frings

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Mentinkweg 13

Aan de raad,

Inleiding
Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het adres Mentinkweg 13 om de agrarische bestemming om te zetten naar een woonbestemming met meerdere woningen. Concreet houdt de functieverandering de splitsing van de boerderij naar twee wooneenheden en hergebruik van de cultuurhistorisch waardevolle schoppe als woning in.

Dit initiatief kon niet mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan, omdat de schoppe wordt verbouwd waardoor de oppervlakte wordt vergroot. De wijzigingsbevoegdheid heeft als voorwaarde dat de oppervlakte van de bestaande schoppe niet mag worden vergroot. Om het initiatief toch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het plan wordt landschappelijk ingepast en er worden overtallige bijgebouwen gesloopt. Verder komen er drie wooneenheden in twee gebouwen en wordt een cultuurhistorisch waardevolle pand hergebruikt. Uw college heeft op 26 maart 2021 medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor de Mentinkweg 13 opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van 21 januari 2022 tot en met 3 maart 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Het plan past binnen ons gemeentelijke beleid en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Mentinkweg 13’ ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP2112BGMENTINKW13-VA01, met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
Het plan past op één voorwaarde na volledig binnen de wijzigingsbevoegdheid van agrarisch naar meerdere woningen. De Omgevingsvisie Buitengebied heeft als basisvoorwaarde voor iedere ontwikkeling dat er per saldo een bijdrage wordt geleverd aan de omgevingskwaliteit. Het plan voegt voldoende omgevingskwaliteit toe door middel van hergebruik van een karakteristiek schoppe, de sloop van landschapontsierende bebouwing en landschappelijke inpassing.

Beoogd(e) effect(en)
Met deze herziening wordt de agrarische bestemming van het perceel omgezet naar wonen, waarbij de boerderij wordt gesplitst in twee burgerwoningen. Daarnaast wordt de karakteristieke shoppe verbouwd en dus hergebruikt tot een woning.

Argumenten

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ‘Integrale herziening buitengebied Winterswijk’ staat hier een agrarische bedrijfswoning toe. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Winterswijk’ bevat flexibiliteit om een agrarisch bedrijf om te zetten naar een of meer burgerwoningen. De wijzigingsbevoegdheid in dat bestemmingsplan kan hier echter niet toegepast worden, omdat de initiatiefnemer de oppervlakte van de cultuurhistorisch waardevolle schoppe wil vergroten.

Het plan past binnen de gestelde beleidskaders
Het plan bestaat uit de splitsing van de bestaande boerderij tot twee burgerwoningen en de verbouwing en uitbreiding van de karakteristieke schoppe tot een woning. De agrarische bestemming wordt omgezet naar wonen. Omdat de schoppe in oppervlakte wordt vergroot past deze ontwikkeling niet binnen de wijzigingsbevoegdheid. Om het initiatief toch mogelijk te maken, is een partiele herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Voor ieder initiatief in het buitengebied geldt dat het toevoegen van omgevingskwaliteit voorop staat. Het plan voorziet naast het hergebruik van de schoppe, waardoor verduurzaming ontstaat verder in de sloop van landschapontsierende bebouwing. Tevens wordt het plan landschappelijk ingepast. Het landschapsplan bevat voldoende elementen waaruit kwaliteitsverbetering en verduurzaming ontstaat op. Het plan voegt voldoende omgevingskwaliteit toe en is daardoor in overeenstemming met de Omgevingsvisie Buitengebied. Daarnaast wordt er met dit plan twee wooneenheden toegevoegd en daarmee is het plan automatisch in overeenstemming met het volkshuisvestingbeleid.

Het verzoek voldoet aan een goede ruimtelijke ordening
Het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is beoordeeld aan de hand van alle wet- en regelgeving en waar nodig is nader onderzoek uitgevoerd. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan 'Mentinkweg 13'.

Er zijn geen zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 21 januari 2022 tot en met 3 maart 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Er is daarom geen reden om het plan gewijzigd vast te stellen.

Financiële aspecten/risico’s
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure zijn verhaald op de initiatiefnemer door middel van een legesfactuur. De factuur is voldaan. Daarnaast is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dit betekent dat het risico op planschade is 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. Op grond van dezelfde wet is uw raad bevoegd het voorliggende bestemmingsplan vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
Door de schoppe verbouwen tot woning blijft dit cultuurhistorisch waardevolle pand behouden en krijgt het een duurzame en passende vervolgfunctie.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd, waardoor een ieder hier kennis van heeft kunnen nemen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer direct omwonenden geïnformeerd over zijn verzoek.

Vervolgprocedure/evaluatie
Na vaststelling door de raad wordt het bestemmingsplan voor beroep, gedurende zes weken, ter inzage gelegd. Een dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp en het plan ongewijzigd wordt vastgesteld, ligt het overigens niet voor de hand dat er beroep ingesteld zal worden.

Winterswijk, 22 maart 2022

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris,

G.W. Goedmakers

de burgemeester,

B.J.J. Bengevoord