raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. IVb-01
Zaaknummer 2057154
Te behandelen door L.C.M. Frings

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Holthuisweg 15-17

Aan de raad,

Inleiding
Initiatiefnemers hebben een verzoek ingediend om de bestaande woning met inwoning aan de Holthuisweg 15-17 planologisch te splitsten, het oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen uit te breiden, de woonbestemming te verruimen en een deel van de agrarische bestemming te wijzigen en in gebruik te nemen als tuin en natuur. Het verzoek past niet binnen het bestemmingsplan en daarvoor is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Op het perceel is een woning aanwezig met inwoningsconstructie. Er staan ook bijgebouwen met een oppervlakte meer dan 300 m2. Het verzoek van de initiatiefnemers is om de woning te splitsen, zonder bijgebouwen te hoeven slopen. De bijgebouwen zijn immers goed onderhouden en hebben een functie. De kwaliteiten van het erf zijn door middel van het aanleggen van natuurelementen al versterkt. Daarnaast is een landschapsplan gemaakt met extra kwaliteitsversterkingen voor het erf. Uw college heeft op 6 juli 2022 medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van 15 januari 2022 tot en met 25 februari 2022.

Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding daarvan hoeft het bestemmingsplan ook niet aangepast te worden. Echter dient het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd te worden. Het gaat om ambtelijk geconstateerde onvolkomenheden. In de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Holthuisweg 15-17' worden deze onvolkomenheden toegelicht en wordt een voorstel gedaan om deze te herstellen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel
1. In te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Holthuisweg 15-17
2. Het bestemmingsplan ‘Holthuisweg 15-17’ gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP2112BGHOLTHUWG15-VA01, met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
De Omgevingsvisie Buitengebied heeft als basisvoorwaarde voor iedere ontwikkeling dat er per saldo een bijdrage wordt geleverd aan omgevingskwaliteit. De Omgevingsvisie Buitengebied geeft verder aan dat bij splitsing niet standaard een sloopeis moet worden opgelegd, mits de bijgebouwen niet in onbruik raken. Een sloopeis is hier gezien de ontwikkeling en het gebruik van de bijgebouwen dan ook niet wenselijk. Het plan voorziet in versterking van de omgevingskwaliteiten en is daarmee in lijn met de Omgevingsvisie Buitengebied. Tevens is het toevoegen van één wooneenheid automatisch in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

Beoogd(e) effect(en)
Met deze herziening wordt een woning gesplitst in twee woningen. Verder wordt de woonbestemming gering verruimd en het oppervlakte aan bijbehorende bijgebouwen uitgebreid naar 400 m2. Tevens worden gronden met de agrarische bestemming gewijzigd in natuur en tuin.

Argumenten

Ad 1.
Ambtelijk is geconstateerd dat er onvolkomenheden zijn in de planregels. Voor de ambtshalve wijzigingen wordt kortheidshalve verwezen naar de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Holthuisweg 15-17'. Het gaat hierbij om twee type wijzigingen. Op de eerste plaats is dat het schrappen van een planregel die per abuis is toegevoegd en onwenselijk is. Het tweede type ambtshalve wijziging betreft het herschrijven van twee voorwaardelijke verplichtingen in de planregels om er voor te zorgen dat deze voorwaardelijke verplichtingen daadwerkelijk worden gewaarborgd.

Ad 2.
Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan
Het geldende bestemmingsplan ‘Integrale herziening buitengebied Winterswijk’ staat hier een burgerwoning met inwoning toe. Het bestemmingsplan ‘Buitengebied Winterswijk’ bevat flexibiliteit om een burgerwoning te splitsen. De afwijkingsbevoegdheid in dat bestemmingsplan kan hier echter niet toegepast worden, omdat de initiatiefnemer de bijgebouwen in stand wil houden, daarnaast de woon bestemming wil vergroten en de agrarische bestemming gedeeltelijk wil wijzigen in natuur en tuin.

Het initiatief past binnen de gestelde beleidskaders
Het plan maakt de planologische splitsing mogelijk waarbij meer dan 300 m2 aan bijgebouwen zijn toegestaan. In dit specifieke geval gaat het om 400m2. Verder maakt het plan de verruiming van de woonbestemming gering mogelijk en wordt een deel van de agrarische bestemming gewijzigd in natuur en tuin. Om het initiatief 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. Er heeft al op het perceel natuurontwikkeling plaatsgevonden. Verder is een dak met asbest gesaneerd en vervangen. Daarboven komen zonnepanelen en is er een landschapsplan gemaakt. Het landschapsplan bevat voldoende elementen waaruit kwaliteitsverbetering en verduurzaming ontstaat. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie Buitengebied duidelijk aan dat woningsplitsing eenvoudiger moet kunnen. Dat betekent ook dat er meer dan 300 m2 aan bijgebouwen aanwezig mogen zijn en de sloopeis niet altijd nodig is, mits de erfafweging positief is en er voldoende omgevingskwaliteit wordt toegevoegd. Het plan voegt voldoende omgevingskwaliteit toe en daardoor is het in overeenstemming met de Omgevingsvisie Buitengebied. Daarnaast houdt het plan in dat er één wooneenheid wordt toegevoegd, waardoor het plan automatisch in overeenstemming is met het volkshuisvestingbeleid. Dit initiatief past daarmee binnen gestelde beleidskaders.

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 relevante wet- en regelgeving. Voor een verdere onderbouwing wordt verwezen naar de toelichting op het bestemmingsplan 'Holthuisweg 15-17'.

Er zijn geen zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 januari 2022 tot en met 25 februari 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Vanwege de ambtshalve wijzigingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Financiële aspecten/risico’s
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure zijn verhaald op de initiatiefnemers door middel van een legesfactuur. Tevens is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Dit betekent dat her risico op planschade bij de initiatiefnemers is neergelegd.

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 asbest op een van de daken is verwijderd en vervangen. Dezelfde dak wordt voorzien van zonnepanelen.

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. Dat er beroep wordt ingesteld is echter niet aannemelijk, omdat er geen zienswijzen zijn ingediend op het ontwerp.

Winterswijk, 22 maart 2022

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris, de burgemeester,

G.W. Goedmakers B.J.J. Bengevoord