raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. X-02
Zaaknummer 212129
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Uitbreiding Ratum

Aan de raad,

Inleiding
Ten zuiden van de Ratumseweg 35 ligt een onbebouwd perceel, bekend als sectie C, kadastraal nummer 4071. De eigenaar van dit perceel (hierna initiatiefnemer) heeft de wens om zeven woningen mogelijk te maken op het perceel. Het ingediende plan bestaat uit drie vrijstaande woningen en vier wooneenheden in de vorm van twee twee-onder-een-kap woningen. De woningen worden landschappelijk ingepast door een verdwenen landschapsstructuur (bomenlaan) te herstellen. De initiatiefnemer komt uit het buurtschap Ratum en heeft de wens dat de woningen beschikbaar worden gesteld voor starters/doorstromers uit Ratum. Het plangebied is aangewezen als mogelijke uitbreiding van het buurtschap.

Op grond van de geldende bestemming is enkel agrarisch gebruik toegestaan. Dit plan betekent een herziening van het geldende bestemmingsplan, waarbij zeven woningen mogelijk worden gemaakt. Het college heeft op 25 mei 2021 medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor het plan opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van 20 juli 2022 tot en met 30 augustus 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Uitbreiding Ratum’ vast te stellen overeenkomstig het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0294.BP2111BGUITBRRATUM-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
Woningen mogelijk maken ter plaatse van een agrarisch weiland is op basis van het huidige bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen aan dit verzoek. Het verzoek ziet op het mogelijk maken van drie vrijstaande woningen en vier wooneenheden in de vorm van twee twee-onder-een-kap woningen.
In principe is het vanuit de omgevingsvisie buitengebied niet mogelijk om een onbebouwde kavel te bebouwen. Voor een dergelijke ontwikkeling zijn een aantal uitzonderingen. Een van die uitzonderingen is wanneer de kavel is gelegen tegen een buurtschap én deze is aangewezen als potentiële uitbreidingslocatie van het buurtschap. Omdat het plangebied is aangewezen als potentiële uitbreidingslocatie van het buurtschap is het eventueel mogelijk hier woningen mogelijk te maken.

Beoogd(e) effect(en)
Met het plan worden drie vrijstaande woningen en vier wooneenheden in de vorm van twee twee-onder-een-kap woningenter plaatse van een onbebouwde kavel langs de Ratumseweg mogelijk gemaakt.

Argumenten

De omgevingsvisie buitengebied
In principe is het vanuit de omgevingsvisie buitengebied niet mogelijk om een onbebouwde kavel te bebouwen. Voor een dergelijke ontwikkeling zijn een aantal uitzonderingen. Een van die uitzonderingen is wanneer de kavel is gelegen tegen een buurtschap én deze is aangewezen als potentiële uitbreidingslocatie van het buurtschap. Omdat het plangebied is aangewezen als potentiële uitbreidingslocatie van het buurtschap is het eventueel mogelijk hier woningen mogelijk te maken.
Een voorwaarde voor de woningbouw is dat het totale plan een toegevoegde waarde moet zijn voor de omgeving en het buitengebied van Winterswijk.
Met het plan wordt een verdwenen bomenstructuur hersteld. Het herstellen van deze structuur zorgt tevens voor de landschappelijke inpassing van de te realiseren woningen.
Voor de te realiseren ontsluiting van het plangebied wordt de bestaande houtwal niet aangetast. Vanuit deze toegang worden alle woningen middels een eenvoudig ontsluitingsweggetje ontsloten. Aan deze ontsluitingsweg worden de nodige parkeerplaatsen
gerealiseerd.
Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld om de uitstraling en ligging van de woningen vast te leggen. De uitvoering van het beeldkwaliteitsplan is voorwaardelijk verplicht gesteld in de regels van het bestemmingsplan.
De ontwikkeling is in overeenstemming met de uitgangspunten van het Volkshuisvestelijk Afwegingskader Woningbouw Winterswijk.

Er zijn geen zienswijzen ingediend
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 20 juli 2022 tot en met 30 augustus 2022. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Er is derhalve geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

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
De te realiseren woningen worden duurzaam gerealiseerd. Het duurzaam realiseren betreft in ieder geval gasloos bouwen.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Initiatiefnemer heeft actief het buurtschap betrokken bij de gewenste ontwikkeling. Vanwege de coronamaatregelen heeft initiatiefnemer eerst via social media het buurtschap op de hoogte gebracht. In die berichtgeving zijn woningzoekenden jongeren/doorstromers uit het buurtschap uitgenodigd om de presentatie van de het plan te bekijken. Initiatiefnemer heeft in samenwerking met de adviseur en de gemeente een presentatie gegeven over het plan. Een verslag van de presentatie is weergegeven in de bijlage.

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 en het ontwerp ongewijzigd ter vaststelling wordt voorgelegd aan uw raad.

Winterswijk, 20 september 2022
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

De secretaris,	de burgemeester,
S.M.H. Weir	B.J.J. Bengevoord