raadsvoorstel

Agendapunt 2021, nr. X-pm
Zaaknummer 230401
Te behandelen door I.T.F. Klein Gunnewiek

Onderwerp: Vast te stellen bestemmingsplan Schoolweg 17-19

Aan de raad,

Inleiding
De eigenaar van het perceel aan de Schoolweg 17-19 in Winterswijk Woold heeft een principeverzoek ingediend. Het verzoek betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan, voor een functieverandering van hun bedrijfslocatie van Agrarisch naar Wonen. Het plangebied betreft de boerderij "Hietkamp" en een aantal bedrijfsgebouwen en -voorzieningen.

De gronden ter plaatse van de gewenste locatie van de nieuwe woningen maken planologisch onderdeel uit van het agrarisch bedrijf aan de Schoolweg 17-19. Het bedrijf heeft een gekoppeld bouwvlak gescheiden voor een watergang. De oorsprong daarvan ligt in het feit dat het vroeger twee agrarische bedrijven waren, die later samengevoegd zijn.
Binnen de gekoppelde bouwvlakken staan de bedrijfsgebouwen en -voorzieningen van het betreffende agrarisch bedrijf. De 2 bedrijfswoningen staan in het bouwvlak ten zuiden van de watergang.
Het verzoek van de eigenaar is om alle bedrijfsgebouwen en -voorzieningen te saneren en daarvoor in de plaats binnen het bouwvlak ten noorden van de watergang twee nieuwe burgerwoningen en het totaal in gebruik te nemen voor reguliere woondoeleinden. De bestaande bedrijfswoningen worden burgerwoningen.

Het college heeft op 19 juni 2020 medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor de Schoolweg 17-19 opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van 16 juli tot en met 28 augustus 2021. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.
Gedurende de terinzagelegging zijn ambtelijk enkele omissies geconstateerd en gecorrigeerd en daarom moet het plan gewijzigd vastgesteld worden.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Schoolweg 17-19’ gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.0294.BP2106BGSCHOOL1719-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de BRK.

Relatie met (huidig) beleid
Het verzoek ziet op het mogelijk maken van twee vrijstaande woningen ter noorden van de Schoolweg 17 en 19. Deze twee vrijstaande burgerwoningen mogelijk maken 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.

De ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid van het buurtschap, aangezien zo een lokaal initiatief wordt bediend en er passende huisvesting wordt gerealiseerd voor de inwoners. De initiatiefnemer heeft ook een agrarisch bedrijf elders en daar zullen de activiteiten naar toe verplaatst worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat met de voorgenomen ontwikkeling de karakteristieke achtergevel van de oorspronkelijke boerderij op het te ontwikkelen perceel ten noorden van de watergang blijft behouden voor het landelijke gebied doordat hij onderdeel wordt van de nieuwbouw en het erf landschappelijk wordt ingepast. Het totale plan vormt een toegevoegde waarde voor de omgeving. Dit past binnen de door u raad vastgestelde uitgangspunten van de Omgevingsvisie buitengebied Winterswijk.

Beoogd(e) effect(en)
Met het plan worden twee vrijstaande woningen ten noorden van de Schoolweg 17 en 19 mogelijk gemaakt en de omzetting van 2 bestaande bedrijfswoningen naar regulier wonen.

Argumenten

Het initiatief voldoet aan de gestelde beleidskaders.
Het verzoek sluit aan op de uitgangspunten van de Omgevingsvisie buitengebied Winterswijk.
Met het plan worden twee nieuwe vrijstaande woningen ten noorden van de Schoolweg 17-19 mogelijk gemaakt.
Het geldende bestemmingsplan heeft geen directe mogelijkheid voor het toevoegen van twee woningen op het perceel.
De ontwikkeling draagt bij aan de leefbaarheid van het buurtschap, aangezien zo een lokaal initiatief wordt bediend en er passende huisvesting wordt gerealiseerd voor de inwoners.

Er zijn geen zienswijzen ingediend.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 juli 2021 tot en met 28 augustus 2021. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Er is derhalve geen aanleiding het bestemmingsplan op basis daarvan gewijzigd vast te stellen.

Gewijzigde vaststelling
Gedurende de terinzagelegging zijn ambtelijk enkele omissies geconstateerd en gecorrigeerd en daarom moet het plan gewijzigd vastgesteld worden. Het betreft:

1. twee aanduidingen 'maximum bebouwd oppervlakte' op de verbeelding waarnaar in artikel 5.2.2 wordt verwezen, maar die m2 niet opgenomen waren;
2. de volgende aanpassingen in de regels:
    - 5.2 bouwregels: Algemene regel opgenomen voor het bouwen conform het Landschappelijk inpassingsplan (behoud historische achtergevel en referentiebeelden, zodat de overeengekomen bebouwingsbeelden ook juridisch veranderd zijn.
    - Enkele tekstuele aanpassingen zonder juridische consequenties.

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.

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

Winterswijk, 28 september 2021

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

G.W. Goedmakers

de burgemeester,

B.J.J. Bengevoord