raadsvoorstel

Agendapunt 2022, nr. IX-pm
Zaaknummer 2100834
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling Bestemmingsplan Geldereschweg 67a 2021

Aan de raad,

Inleiding
De eigenaar van het perceel aan de Geldereschweg 67a in Winterswijk Meddo heeft een principeverzoek ingediend. Het verzoek betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan, waarbij de bestemming 'Recreatie' wordt gewijzigd naar 'Wonen' en het realiseren van een woning in een bestaand bijgebouw bij de woning mogelijk wordt gemaakt. Met het verdwijnen van de recreatiebestemming wordt de mogelijkheid voor wellness binnen het plangebied beëindigd.
Het adres bestaat uit een woning met een minicamping. Het verzoek van de eigenaar is om de bestaande schuur te verbouwen tot woning. Met het plan blijft de minicamping behouden.
Bedoeling is dat de bewoners van de woning in de te verbouwen schuur gaan wonen en de minicamping blijven exploiteren. De zoon van de bewoners koopt de bestaande woning over om zelf in te wonen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 5 juli 2021 medewerking verleend aan het principeverzoek voor dit plan. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor het plan opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van woensdag 30 maart 2022 tot en met dinsdag 10 mei 2022. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend.
Op basis van de ingediende zienswijze is de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen 2' vergroot ten behoeve van bestaande kampeerplaatsen en het bestaande toiletgedeelte.

Voorstel
1. In te stemmen met de ‘Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve wijziging bestemmingsplan Geldereschweg 67a 2021’
2. Het bestemmingsplan ‘Geldereschweg 67a 2021’ gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, een en ander vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP2201BGGELDERW67A, met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
De gewenste woning in het bijgebouw is op basis van het bestemmingsplan niet toegestaan. Daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om medewerking te kunnen verlenen aan dit verzoek. Het verzoek ziet op het wijzigen van de bestemming 'Recreatie' naar 'Wonen' en het mogelijk maken van een woning in een bestaand bijgebouw bij de woning Geldereschweg 67a.
Het totale plan zorgt dat de omgevingskwaliteit van het erf per saldo toeneemt, waardoor het plan een toegevoegde waarde betreft voor het buitengebied van Winterswijk. Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie Buitengebied.

Beoogd(e) effect(en)
Met het plan wordt een woning in een bestaand bijgebouw bij de woning Geldereschweg 67a mogelijk gemaakt.

Argumenten

Ad 1.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de kwaliteitsverbetering van een erf, waarbij een bestaande schuur een nieuwe invulling krijgt door deze te verbouwen tot woning. De Omgevingsvisie biedt hiervoor ruimte op basis van keuze 1. Keuze 1 maakt een plan mogelijk als het per saldo bijdraagt aan de omgevingskwaliteit in de gemeente als geheel. Omgevingskwaliteit omvat beduidend meer aspecten dan alleen ruimtelijke kwaliteit. Keuze 1 benadrukt die breedte. Ook zaken als sociale overwegingen, gezondheid, veiligheid en duurzaamheid wegen mee bij de beoordeling.
Het omzetten van een 'niet-cultuurhistorisch waardevol' bijgebouw naar een woning, is niet bespreekbaar. Deze omzetting is wel bespreekbaar, indien op basis van keuze 1 sprake is van een per saldo toegevoegde waarde van ruimtelijke kwaliteit. In navolgende tekst zal worden onderbouwd welke waarde wordt toegevoegd op het bestaande erf.

Landschappelijke inpassing
Het erf aan de Geldereschweg 67a is reeds landschappelijk ingepast. Dit is geregeld en voorwaardelijk verplicht gesteld met het geldende bestemmingsplan ter plaatse, 'Geldereschweg 67a'. De landschappelijke inpassing betreft een groene omzoming van het totale erf.
Met het toevoegen van een woning op het perceel wordt het landschappelijk inpassingsplan aangevuld met extra maatregelen. Deze maatregelen bestaan uit het plaatsen van een haagbeuken haag, een houtsingel bestaande uit 5 st. Hazelaar, 5 Gelderse roos, 5 st. Lijsterbes, een solitaire boom en kluitgoed. Daarnaast wordt een bestaande betonplaat vervangen voor een klinkerverharding. Deze maatregelen zijn nader toegelicht in paragraaf 2.2 en Bijlage 1 van deze toelichting. De nieuwe woning is daarmee passend op de plek.

Duurzaamheid
In de bestaande situatie is het bijgebouw dat wordt verbouwd tot woning niet energieneutraal. De te realiseren woning in het bijgebouw wordt energieneutraal gebouwd.

Recreatie
Vanuit de omgevingsvisie is het wenselijk om het hoge aanbod aan recreatievoorzieningen in het buitengebied in stand te houden. Met het plan wordt de bestemming 'Recreatie' gewijzigd naar een woonbestemming. De bestaande minicamping blijft behouden als nevenactiviteit binnen de nieuwe woonbestemming. Hiermee blijft een bestaande recreatievoorziening behouden.

Woonbehoefte
Op het moment is veel vraag naar woningen in het buitengebied. Met het plan wordt het buitengebied voorzien van een extra woning in een bestaand bijgebouw. In het kader van de woningvraag binnen het buitengebied is dit een toegevoegde waarde. De woning wordt gerealiseerd voor concrete behoefte. Dit verbetert de leefbaarheid van het buitengebied. Toegelicht is dat de nieuwe woning passend is op de plek en deze landschappelijk is ingepast.

Omgevingskwaliteit
Bovenstaande punten zorgen dat de omgevingskwaliteit van het erf per saldo toeneemt, waardoor het plan een toegevoegde waarde betreft voor het buitengebied van Winterswijk. Het plan is daarmee in overeenstemming met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie Buitengebied.

Zienswijze
Op het ontwerp van het bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is weergegeven in bijlage 3. Indiener van de zienswijze geeft aan niet tegen het plan te zijn, maar duidelijkheid wenst over een aantal onderwerpen. De zienswijze omvat vier onderwerpen met meerdere vragen over de inhoud van het bestemmingsplan. Voor de beantwoording van de zienswijze heeft in het gemeentehuis een overleg plaatsgevonden tussen indiener, initiatiefnemer en behandelend ambtenaar van het bestemmingsplan. De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. Onze reactie op de zienswijze is weergegeven in bijgevoegde nota ‘beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan DAV-terrein 2’.

Ad 2. Ambtshalve wijziging
Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd dat de ligging van de functieaanduiding ‘specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen 2’ niet volledig over de minicamping is gelegen. Eén bestaande kampeerplaats en de bestaande toiletten bij de minicamping liggen buiten de functieaanduiding. De functieaanduiding wordt daarom iets vergroot, waardoor deze overeenkomt met de werkelijke ligging van de minicamping. Deze ambtshalve wijzigingen is ook toegelicht in de nota ‘beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan DAV-terrein 2’.

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
In de bestaande situatie is het bijgebouw niet energieneutraal. De te realiseren woning in het bijgebouw wordt energieneutraal gebouwd.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
Voor het plan zijn enkel de bewoners van de Geldereschweg 67 direct belanghebbenden bij het plan. Initiatiefnemer heeft meerdere gesprekken met deze buren gevoerd. Naast de gesprekken hadden de bewoners van de Geldereschweg 67 nog vragen over de inhoud van het bestemmingsplan. Deze vragen zijn gesteld aan de gemeente door middel van een zienswijze in te dienen tegen het bestemmingsplan. Op 31 mei 2022 heeft een overleg plaatsgevonden tussen initiatiefnemer, indiener van de zienswijze en de behandelend ambtenaar van het bestemmingsplan.
Met dit overleg zijn alle openstaande vragen uit de zienswijze beantwoord en heeft initiatiefnemer bevestigd voldoende duidelijkheid te hebben over zijn vragen. Indiener van de zienswijze heeft besloten de zienswijze wel te laten staan en dus niet in te trekken. De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven om het bestemmingsplan aan te passen. In de 'Nota beantwoording zienswijze en ambtshalve wijziging bestemmingsplan Geldereschweg 67a 2021' zijn de vragen nogmaals beantwoord in de vorm van een nota.

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.

Overige opmerkingen
Op 16 augustus 2022 is geconstateerd dat de woning Geldereschweg 67a te koop is gezet. Initiatiefnemers hebben later aangegeven toch van verkoop af te zien. Op moment van het opstellen van dit raadsvoorstel (d.d. 18 augustus 2022) staat de woning echter nog steeds in de verkoop.

Winterswijk, 23 augustus 2022

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

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