gemeente Winterswijk

B&W-nota

programma	:	3. Werkend Winterswijk
werkdoel	:	1621: Omgevingsplan inclusief afwijkingen
onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Holthuisweg 15-17
advies	:	De raad voor te stellen: 1. in te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Holthuisweg 15-17'; 2. het bestemmingsplan 'Holthuisweg 15-17 gewijzigd vast te stellen.
besluit	:	- zie pagina 2

behandeld door: M. Caglayan **team:** Ruimtelijke Ontwikkeling **collegiaal overleg gepleegd met:** A. Poelmans, T. de Jong, R. Verhagen, K. Meinderts, G. Overkamp, J. van Dijk, T. Schopman, A. Bartelds, B. Garstenveld **van team:** Ruimtelijke Ontwikkeling, Omgeving, Vergunningverlening, Civiel & Verkeer, OPR **manager:** S. Tollkamp	**openbaarheid:** ☐ niet openbaar X openbaar (met uitgestelde publicatie) ☐ openbaar (directe publicatie) **kritische termijn voor besluitvorming:** X nee ☐ ja, vanwege: ___
financiële consequenties: X Nee ☐ Ja, gedekt in de begroting ☐ Ja, niet gedekt in de begroting, dekking via: ☐ Ja, anders: ___	**portefeuillehouder:** L.C.M. Frings
is / wordt opgenomen op de termijnagenda? X Nee ☐ Ja, jaar: ___ kwartaal: ___ ☐ Ja, kwartaal nog niet bepaald	**naar gemeenteraad:** ☐ nee ☐ ja, ter informatie X ja, ter besluitvorming (via raadscommissie)
aanvrager is op grond van artikel 4:7 van de Algemene wet bestuursrecht geïnformeerd over het (gedeeltelijk) negatieve advies: n.v.t.	**communicatie via:** ☐ persbericht X anders, nl. Initiatiefnemer wordt schriftelijk geïnformeerd. ☐ n.v.t.
de geadresseerde en evt. andere belanghebbenden die naar verwachting bedenkingen hebben tegen het advies zijn op grond van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht gehoord: ja	

bijlagen:
1. Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Holthuisweg 15-17
2. Raadsvoorstel
3. Conceptraadsbesluit
4. Bestemmingsplan Holthuisweg 15-17

gemeente Winterswijk

besluit

onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Holthuisweg 15-17

behandeld door: M. Caglayan

datum besluit door college B&W: 22 maart 2022

besluit:
De raad voorstellen:
1. in te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Holthuisweg 15-17';
2. het bestemmingsplan 'Holthuisweg 15-17' gewijzigd vast te stellen.

overwegingen college indien besluit afwijkend is van het ambtelijk advies:

paraaf secretaris:	

B&W-nota

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 2021 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' (bijlage 1) worden deze onvolkomenheden toegelicht en wordt een voorstel gedaan om deze te herstellen.

Aan uw college het verzoek om de raad voor te stellen in te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Holthuisweg 15-17' en het bestemmingsplan Holthuisweg 15-17 gewijzigd vast te stellen.

advies:
De raad voor te stellen:
1. in te stemmen met de 'Nota ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Holthuisweg 15-17';
2. het bestemmingsplan 'Holthuisweg 15-17 gewijzigd vast te stellen.

argumenten/onderbouwing:

Ad 1.
Ambtelijk is geconstateerd dat er onvolkomenheden zijn in de planregels. Voor de ambtshalve wijzigingen wordt kortheidshalve verwezen naar bijlage 1 bij deze nota. 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 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.

---

betrokkenenparagraaf:
Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en een ieder heeft hier kennis van kunnen nemen.

---

advisering externe adviesorganen/belangenorganisaties:
De Omgevingsdienst Achterhoek heeft positief geadviseerd over de bodemgesteldheid van het plangebied.

---

scenario's (indien gewenst/mogelijk):
N.v.t.

---

financiële paragraaf incl. financiële risico's:
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure zijn verhaald op de initiatiefnemer door middel van een legesfactuur. Daarnaast is een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemers. Dit betekent dat het risico op planschade is neergelegd bij initiatiefnemers.

---

overige risico's:
N.v.t.

---

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

---

vervolgprocedure en planning:
Als uw college met dit voorstel, dan zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad. Als de raad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het vastgestelde plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State. Het is niet waarschijnlijk dat beroep wordt ingesteld, omdat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het

ontwerpbestemmingsplan.

---

relatie met andere besluitvorming/andere projecten:
N.v.t.

---

integriteitstoets:
N.v.t.

---

overige opmerkingen:
N.v.t.
