raadsvoorstel

Agendapunt 2023, nr. IX-pm
Zaaknummer 2179103
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Huppelseweg 1

Aan de raad,

Inleiding
De eigenaar van het perceel aan de Huppelseweg 1 in Winterswijk Huppel heeft een principeverzoek ingediend. Het verzoek betreft een herziening van het geldende bestemmingsplan, waarbij de bestaande woonbestemming wordt vergroot, extra vierkante meters bijgebouw en een vrijstaande woning mogelijk worden gemaakt.

De concrete ontwikkeling heeft betrekking op het opdelen van het plangebied in drie woonbestemmingen, het realiseren van een woning op de plaats van de voormalige stal in het noorden van het plangebied, het vergroten van het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen voor de huisnummers 1 en 1a en het vergroten van de woonbestemming voor het huisnummer 1. Het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt voor de huisnummers 1 en 1a uitgebreid naar respectievelijk 200 m2 en 300 m2. Met het plan wordt een voormalige stal van circa 800 m2 gesloopt.

Met het plan neemt de omgevingskwaliteit per saldo toe. Het totale plan vormt een toegevoegde waarde voor de omgeving.

Het college heeft op 4 oktober 2021 medewerking verleend aan dit principeverzoek. Aan de hand van het principebesluit is een ontwerpbestemmingsplan voor de Huppelseweg 1 opgesteld. Deze heeft ter inzage gelegen van 17 mei 2023 tot en met dinsdag 27 juni 2023. Er zijn geen zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Huppelseweg 1’ vast te stellen overeenkomstig het plan zoals dat ter inzage heeft gelegen, een en ander vervat in het GML-bestand: NL.IMRO.0294.BP2301BGHUPPELSEW1-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
Een vrijstaande woning mogelijk maken ter plaatse van de voormalige stal en toestaan van meer vierkante meters bijgebouw 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 een vrijstaande woning en extra vierkante meters bijgebouw aan de Huppelseweg 1.

De ontwikkeling voorziet in de kwaliteitsverbetering van een erf. De Omgevingsvisie biedt hiervoor ruimte op basis van keuze 1. Met het plan wordt een voormalige stal gesloopt en wordt het plangebied landschappelijk ingepast. Met deze maatregelen voegt het plan per saldo omgevingskwaliteit toe aan het buitengebied van Winterswijk. Hiermee sluit het plan aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie buitengebied.

Beoogd(e) effect(en)
Met het plan wordt een voormalige stal van circa 800 m2 gesloopt en ter plaatse een vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen voor de huisnummers 1 en 1a en de woonbestemming voor het huisnummer 1 vergroot. Het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen wordt voor de huisnummers 1 en 1a uitgebreid naar respectievelijk 200 m2 en 300 m2. De woonbestemming wordt opgedeeld in drie woonbestemmingen.

Argumenten

Bestaande situatie
De locatie die nu wordt aangeduid als Huppelseweg 1 is gelegen op de hoek van de Huppelseweg en de Hanekampweg. De locatie bestaat uit zes kadastrale percelen, die in eigendom zijn van vier verschillende eigenaren. Wat deze eigenaren gemeenschappelijk hebben is dat ze één gezamenlijke woonbestemming delen. Deze gezamenlijke woonbestemming laat de initiatieven voor deze locatie momenteel niet toe.



Luchtfoto kadastrale situatie locatie Huppelseweg 1-1a

Zoals aangegeven zijn er momenteel vier verschillende partijen die eigendom bezitten op de locatie. De verdeling van deze eigendommen is als volgt:
- De percelen 494 en 516 zijn in eigendom van de eigenaren van de woning Huppelseweg 1. De cultuurhistorisch waardevolle schoppe langs de Huppelseweg 1 is hun eigendom. Hierna partij 1.
- Het perceel 517 is in eigendom van de bewoners van de Huppelseweg 1a. Hierna partij 2.
- Het perceel 492 is in eigendom van een derde partij. Deze partij is niet woonachtig op de locatie. Hierna partij 3.
- De percelen 579 en 580 zijn in eigendom van een vierde partij. Ook deze partij is niet woonachtig op de locatie. Hierna partij 4.

Bestemmingsplan
De locatie is gelegen in het bestemmingsplan ‘Integrale herziening buitengebied Winterswijk’. Alle aanwezige bebouwing heeft de bestemming Wonen. Daar geldt tevens de specifieke bouwaanduiding –

gesplitst, wat wil zeggen dat de woning Huppelseweg 1-1a een gesplitste woning betreft. Binnen deze bestemming is het bestaande aantal woningen toegestaan. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bedraagt maximaal 150 m2 per woning, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding – gesplitst’ maximaal 300 m2 bedraagt. Het bosperceel op de hoek Huppelseweg – Hanekampweg heeft de bestemming Bos en een gedeelte van de tuin van Huppelseweg 1 is gelegen binnen de bestemming Agrarisch – Cultuurlandschap. Tevens geldt op het gehele gebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Op de agrarische bestemming zijn ook de functieaanduidingen ‘hoogteverschillen’ en ‘openheid’ van toepassing. De stal van partij 4 is vergund als paardenstal en opslag en valt daarmee onder het overgangsrecht. De gronden van partij 4 blijven daarom ook buiten dit principebesluit.



Omdat de drie partijen de bestemming 'Wonen' gemeenschappelijk hebben is elk afzonderlijk initiatief van een van de eigenaren bijna per definitie onmogelijk. De oppervlakte aan bijgebouwen is immers ruimschoots overschreden. Deze impasse kan worden doorbroken door een gezamenlijk initiatief van de drie partijen die nu planologisch op slot zitten. Hiertoe is nu een principeverzoek ingediend welke bestaat uit de volgende onderdelen:

- Slopen van de stallen van partij 3. Ter compensatie wordt verzocht om een vrijstaande woning op de slooplocatie.
- De cultuurhistorisch waardevolle schoppe, die nu nog als paardenstal wordt gebruikt, gaat in eigendom over naar partij 2. Zij hebben al langere tijd de wens voor een extra bijgebouw.
- Als onderdeel van de compensatie van de sloop van de stallen wordt door partij 1 verzocht om een extra bijgebouw (paardenstal). Met de verkoop van de schoppe hebben zij immers geen bijgebouw meer. Dit bijgebouw wordt bij voorkeur gesitueerd in hun eigen tuin, aan de zuidzijde van het perceel. En dus voor de voorgevel van de woning. Ook hebben zij de wens een bijgebouw te realiseren in hun eigen achtertuin, binnen de bestaande woonbestemming.

Na vele gesprekken met alle partijen individueel is bovenstaande op 22 juni 2021 bestendigd in een overleg waar de partijen 1, 2 en 3 aanwezig waren. Alle individuele belangen en wensen zijn in dit gesprek op tafel gelegd. Er is overeenstemming bereikt over deze wensen en dat heeft geleid tot een gezamenlijk principeverzoek van deze drie partijen. Het einddoel van dit principeverzoek is een actuele

en toekomstbestendige bestemmingsregeling voor alle eigenaren op deze locatie, waarbij ze allen een zelfstandige bestemming Wonen krijgen, waardoor ze bij toekomstige ontwikkelingen niet meer direct gekoppeld of afhankelijk zijn van de bestemming van één van de buren.

Omgevingsvisie buitengebied
Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingsvisie Buitengebied is de erfafweging. De omgevingskwaliteit van het erf als geheel is een belangrijk element in de afweging en direct ook de opening om tot een oplossing te komen. Het uitgangspunt van de Omgevingsvisie is 'ja, mits' en betekent dat we een initiatief mogelijk maken als het per saldo bijdraagt aan de omgevingskwaliteit in de gemeente als geheel. Met de sloop van meer dan 800 m2 aan landschapsontsierende bebouwing wordt voldoende tegenprestatie geleverd die een vrijstaande woning (met een bijgebouw) en een extra bijgebouw op deze locatie rechtvaardigen. Bovendien blijft een cultuurhistorisch waardevolle schoppe behouden. Deze krijgt een nieuwe recreatieve functie, waarmee wordt aangesloten bij de toeristische ambities van de gemeente Winterswijk. Het nieuwe bijgebouw (een paardenstal) bij Huppelseweg 1 wordt gerealiseerd voor de voorgevel van de woning. In andere gevallen verlenen we geen medewerking aan bijgebouwen voor de voorgevel van een woning. In voorliggend geval is het realiseren van een nieuw bijgebouw op deze plek echter een belangrijk onderdeel om uit de impasse te komen, waardoor de initiatiefnemers allen al jaren gebonden zijn. Ondanks een nieuw gebouw op deze plek, blijft nog steeds sprake van het per saldo bijdragen aan de omgevingskwaliteit. Het bijgebouw is namelijk in deze situatie landschappelijk ingepast op het na de woningsplitsing overgebleven zuidelijk kavel. De plek is aangegeven in het landschappelijk inpassingsplan. Geconcludeerd wordt dat het leveren van maatwerk op deze locatie past binnen de mogelijkheden die de Omgevingsvisie Buitengebied hiervoor biedt.

Facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk
Het verzoek is daarnaast ook getoetst aan het bestemmingsplan 'facetbestemmingsplan parkeren Winterswijk', waarin is weergegeven dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor parkeren of stallen van auto's. Naar voren komt dat de parkeerbehoefte voor de toevoeging van een vrijstaande woning, drie parkeerplaatsen betreft. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat op eigen erf voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Volkshuisvestelijke afweging
Met onderhavig plan wordt één woning toegevoegd, waardoor de ontwikkeling akkoord is met realisatie vanuit volkshuisvestelijke afweging.

Geen zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 17 mei 2023 tot en met dinsdag 27 juni 2023. 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 woningen moeten voldoen aan de gestelde duurzaamheidseisen vanuit het bouwbesluit.

Communicatie/ betrokkenenparagraaf
Initiatiefnemer heeft de buren geïnformeerd. Omwonenden zijn akkoord met het plan.
Het ontwerpbestemmingsplan is op de gebruikelijke wijze gepubliceerd en een ieder heeft hier kennis van kunnen nemen.

Vervolgprocedure/ evaluatie
Wanneer uw college instemt met dit voorstel, dan zal het bestemmingsplan ter vaststelling worden voorgelegd aan de raad. Wanneer de raad 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.

Winterswijk, 22 augustus 2023
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

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