raadsvoorstel

Agendapunt 2024, nr. VIa-03
Zaaknummer 2203275
Te behandelen door G.E. Visser

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Huppelseweg 19-21

Aan de raad,

Inleiding
Aan de Huppelsweg 19-21 is een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. De eigenaar en initiatiefnemer van het plan wenst de bestemming om te zetten naar woonbestemming met tuin en een deel van de voormalige agrarische bebouwing te slopen en twee nieuwe woningen te realiseren. De schoppe, karloods en schuur blijven behouden waarbij de schoppe omgezet wordt naar een woning. De bestaande boerderij wordt gesplitst naar twee zelfstandige woningen. Op het betreffende perceel worden nog in het voormalige kippenhok en de kleinere karloods twee tiny houses gerealiseerd.
Binnen het huidige planologische regime is één wooneenheid toegestaan. Met het nieuwe bestemmingsplan worden in totaal zeven wooneenheden planologisch mogelijk gemaakt binnen het plangebied, waarvan één woning al bestaand is.

De eerste aanzet tot deze ruimtelijke ontwikkeling stamt uit 2020. De ontwikkeling is besproken in de Omgevingskamer met uiteindelijk een integraal ambtelijk advies (d.d. 6 juli 2020) als resultaat. Op basis van het integrale ambtelijke advies heeft de initiatiefnemer het plan verder uitgewerkt, hetgeen heeft geleid tot terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken (collegebesluit: 2075343). Tijdens de zienswijzentermijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Geen zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de landelijke wetgeving voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze 6 weken zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

Voorstel
Het bestemmingsplan ‘Huppelseweg 19 en 21’ ongewijzigd 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.BP2312BGHUPPELSW19-VA01 met bijbehorende bestanden, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid
Het plangebied ligt binnen in het buitengebied van de gemeente. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en in ruil daarvoor wordt er woningbouw gerealiseerd inclusief een landschappelijk schetsplan. Het woningbouwprogramma voldoet aan de gemeentelijke eisen en voorziet in een directe behoefte. Het gehele perceel maakt onderdeel uit van het landschappelijk schetsplan waardoor zowel qua toekomstige functie als qua ruimtelijke kwaliteit sprake is van een passende erfontwikkeling in het buitengebied. Voor een volledige onderbouwing voor hoe het bestemmings- en bouwplan past binnen de beleidsdoelen van de gemeente wordt verwezen naar de toelichting van het vast te stellen bestemmingsplan.

Beoogd(e) effect(en)
Met de vaststelling van het bestemmingsplan voorzien we in een divers woningbouwprogramma en een gewenste landschappelijke inpassing en herontwikkeling van een (voormalig) agrarisch perceel.

Argumenten

Gewenste woningbouwprogramma
Met het nieuwe bestemmingsplan worden in totaal zeven wooneenheden planologisch mogelijk gemaakt binnen het plangebied, waarvan één woning al bestaand is.
Het gaat om: 3 vrijstaande woningen, 1 twee-onder-een- kap woning en 2 tiny houses. Het zijn zowel bestaande als nieuwbouw woningen, daarmee is sprake van een gewenste mix aan woningen.

Passende stedenbouwkundige inpassing
Stedenbouwkundig is sprake van een passende ontwikkeling. Het stedenbouwkundige plan zorgt ervoor dat de bestaande boerderij, schoppe en de nieuw te bouwen woningen zich blijven presenteren als hoofdobjecten (dat wil zeggen hoogste goot- en bouwhoogte). Op de verbeelding is dit ook juridisch-planologisch vastgelegd.

Een goede en passende landschappelijke inpassing
Onderdeel van het bestemmingsplan is een landschapsplan (bijlage 2 bij het collegevoorstel), uitgewerkt conform de voorwaarden die de gemeente stelt aan landschapsplannen in het buitengebied. Het landschapsplan voorziet in een passende inpassing van de nieuwe woningen in het buitengebied. In de regels van het bestemmingsplan is het daadwerkelijk realiseren en in standhouden van dit landschapsplan juridisch- planologisch vastgelegd.

Het landschapsplan (als ook de noodzakelijke sloop van ongewenste bestaande bebouwing) is daarmee een voorwaarde voor het mogen bouwen en bewonen van de woningen. Het landschapsplan is vanuit landschap, cultuur en ecologie akkoord bevonden, daarmee wordt voldaan aan de doelen zoals gesteld in de Omgevingsvisie Buitengebied.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening
Naast bovenstaande onderbouwing is de toelichting van het bestemmingsplan (inclusief de onderzoeken en bijlagen) aangetoond dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van andere wettelijke en milieutechnische eisen. Kort samengevat bevat dit plan een toename van de omgevingskwaliteit in Winterswijk als geheel, doordat:

- er 3.140 m2 aan landschap ontsierende agrarische bebouwing wordt gesloopt;
- er worden 6 wooneenheden toegevoegd in een tijd van grote woningbehoefte;
- en het geheel landschappelijk worden ingepast op een manier die kwaliteit toevoegt.

Er kan dan ook worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Geen zienswijzen
Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de landelijke wetgeving voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze 6 weken zijn er geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd vastgesteld worden door de gemeenteraad.

Financiële aspecten/risico's
De gemeentelijke kosten voor deze planprocedure worden op de initiatiefnemers verhaald middels een legesfactuur. Tevens is een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Dit betekent dat het risico op planschade is neergelegd bij de initiatiefnemer.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving
De procedure voor het herzien van het bestemmingsplan is vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De in deze wet voorgeschreven bestemmingsplan procedure is doorlopen. Op grond van dezelfde wet is uw raad bevoegd het voorliggende bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aspecten van duurzaamheid
De bestaande / om te vormen woningen alsmede de te bouwen woningen worden opgeknapt en verduurzaamd. Op het erf komen twee tinyhouses op de plaats van twee te herbouwen bijgebouwen. Dit sluit aan bij een circulaire gedachte. Daarnaast wordt er rekening gehouden met klimaatadaptatie door vermindering van het verhard oppervlak en de realisatie van een sloot/wadi voor een eigen waterberging. In het plan staat het behoud, herstel en herontwikkeling van het oorspronkelijke erf centraal. Zo wordt het erfbos planologisch beschermd, de historische boomgaard hersteld vooraan de weg en is er sprake van herstel van de esrand.
Tevens speelt het verhogen van de biodiversiteit een belangrijke rol binnen het plan, hetgeen ook is vastgelegd in het landschapsplan.

Communicatie/betrokkenenparagraaf
De initiatiefnemer heeft in een voorstadium gesprekken gevoerd met de buurt, hier zijn geen belemmeringen en/of bezwaren naar voren gekomen.

Vervolgprocedure/evaluatie
Wanneer uw raad instemt met dit voorstel en het bestemmingsplan gewijzigd vaststelt, wordt het vastgestelde plan voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen die termijn kan beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Winterswijk, 21 mei 2024
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de loco-secretaris,	de burgemeester,
M. Keur	B.J.J. Bengevoord