

raadsvoorstel

Agendapunt 2019, nr. IX-04
Zaaknummer 135069
Te behandelen door I.T.F. Klein Gunnewiek

Onderwerp: Bestemmingsplan Bessinkgoorweg 4 (Sikkinkweg 6)
Pagina 1 van 4

Aan de raad,

Inleiding

Verzoeker heeft ten aanzien van zijn perceel Bessinkgoorweg 4 gevraagd of hij een bestaand bijgebouw mag gebruiken ten behoeve van wonen. Op dit moment woont verzoeker, samen met zijn vrouw, zoon en schoondochter in de bestaande bedrijfswoning. Verzoeker wil het bijgebouw graag verbouwen tot woning zodat zijn zoon met zijn gezin de gehele bestaande woning kan gebruiken en hij, samen met zijn vrouw, elders op het perceel, een vrijstaande woning kan betrekken.

Om in aanmerking te kunnen komen voor een tweede woning heeft initiatiefnemer, in het kader van het bovenplans verevenen, een kalverschuur gesloopt op de locatie Sikkinkweg 6.

Voorstel

Het bestemmingsplan Bessinkgoorweg 4 (Sikkinkweg 6) – gewijzigd – vast te stellen.

Relatie met (huidig) beleid

Volgens de beleidsnota: “Bovenplans verevenen (bijgesteld)”, een nadere uitwerking van het functieveranderingsbeleid “Functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk”, kan het principe van bovenplans verevenen in de vorm van sloop van overtollige bebouwing ingezet worden voor de bouw van een woning. Door (elders) een bijgebouw in het buitengebied te slopen kan voldoende sloopoppervlak behaald worden om een woning te realiseren. Er moet volgens dit beleid minimaal 500 m² gesloopt worden en maximaal de helft van het sloopoppervlak mag worden ingezet voor de woning. Daarnaast moet volgens het functieveranderingsbeleid in beginsel op de locatie waar de woning komt minimaal 400 m² gesloopt worden en verdient het de voorkeur dat de nieuwe woning op de slooplocatie wordt gebouwd.

Beoogd(e) effect(en)

Vastgesteld bestemmingsplan Bessinkgoorweg 4 (Sikkinkweg 6).

Argumenten

1. Inleiding

Op het perceel Bessinkgoorweg 4 was tot voor kort een aannemersbedrijf gevestigd. Achter het woongebouw staat een bijgebouw dat als bedrijfsgebouw werd gebruikt. Rechts naast het woongebouw staat een bijgebouw dat werd gebruikt als kantoor.

Nu wordt het perceel enkel voor wonen gebruikt; het voormalig bedrijfsgebouw wordt als bijgebouw bij de woning gebruikt en het kantoorgebouw staat leeg.

Los van voorliggend verzoek is het huidig woongebruik in beginsel strijdig met de bedrijfsbestemming. Nu het bedrijf niet meer actueel is moet worden gezocht naar een passende bestemming.

De bestaande bebouwing betreft geen typische bedrijfsbebouwing maar heeft de uitstraling van woonbebouwing (zie luchtfoto, toelichting paragraaf 2.1).

De bestemming wonen is, gezien het huidig gebruik en uitstraling, passend.

2. Verzoek tweede woning

Een tweede woning is op basis van het geldend bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk" niet toegestaan omdat het perceel een bedrijfsbestemming heeft. Om mee te kunnen werken aan dit verzoek is een woonbestemming nodig waarbij twee wooneenheden zijn toegestaan.

Het is de bedoeling dat het bestaande pand dat als kantoor werd gebruikt, wordt verbouwd en uitgebreid tot woning.

3. Beleid

Volgens de beleidsnota: "Bovenplans verevenen (bijgesteld)", een nadere uitwerking van het functieveranderingsbeleid "Functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk", kan het principe van bovenplans verevenen in de vorm van sloop van overtollige bebouwing ingezet worden voor de bouw van een woning. Door (elders) een bijgebouw in het buitengebied te slopen kan voldoende sloopoppervlak behaald worden om een woning te realiseren. Er moet volgens dit beleid minimaal 500 m² gesloopt worden en maximaal de helft van het sloopoppervlak mag worden ingezet voor de woning. Daarnaast moet volgens het functieveranderingsbeleid in beginsel op de locatie waar de woning komt minimaal 400 m² gesloopt worden en verdient het de voorkeur dat de nieuwe woning op de slooplocatie wordt gebouwd.

4. Toetsing beleid bovenplans verevenen

In voorliggend geval heeft de initiatiefnemer een kalverstal met een oppervlak van 936 m² (Sikkinkweg 6) laten slopen. Het verzoek voldoet hiermee ruim aan de eis dat minimaal 500 m² moet worden gesloopt.

Op twee onderdelen voldoet dit plan niet aan de voorwaarden van het functieveranderingsbeleid maar zijn er goede redenen om hiervan af te wijken:

a. Op de locatie Sikkinkweg 6 is een kalverschuur gesloopt en de locatie waar de nieuwe woning mogelijk wordt is Bessinkgoorweg 4. Sloop van bebouwing en de realisatie van de nieuwe woning vinden aldus niet op dezelfde locatie plaats terwijl dit wel de voorkeur heeft volgens het functieveranderingsbeleid.

In dit geval ligt de slooplocatie, midden op een agrarisch perceel, net buiten het erf. Een woning op de slooplocatie is daarmee niet goed inpasbaar op het erf.

Op de locatie Bessinkgoorweg 4 staat een kantoorpand dat niet meer als zodanig wordt gebruikt en dat vanaf de weg gezien een woonuitstraling heeft. Verbouwen van dit pand ten behoeve van een tweede woning is functieverandering: het leegstaande kantoor is door bedrijfsbeëindiging overtollig geworden en heeft in dit geval een nieuwe functie gekregen. Dat de nieuwe woning op de Bessinkgoorweg 4 wordt gerealiseerd en niet nabij Sikkinkweg 6 ligt dan ook, ruimtelijk gezien, meer voor de hand.

b. In beginsel is volgens de beleidsuitgangspunten extra sloop van 400 m² op de locatie waar de woning komt (Bessinkgoorweg 4) nodig. Echter in dit geval zijn er geen overtollige, ontsierende gebouwen aanwezig op deze locatie. Eén bijgebouw: het voormalig kantoor wordt hergebruikt als woning en de overige bijgebouwen met een oppervlakte van ca. 270 m² kunnen worden hergebruikt als bijgebouw bij de woonfunctie. Deze bijgebouwen voldoen aan de maximum oppervlakte voor bijgebouwen (300 m²) die volgens de bestemming "wonen" is toegestaan. Alle gebouwen verkeren in uitstekende staat.

Er is geen aanleiding om op deze plek een sloopplicht op te leggen.

5. Op de locatie Sikkinkweg 6 is het bouwvlak op de plek van de kalverschuur verwijderd zodat er later geen bouwwerk teruggebouwd kan worden.

Betreft: Bestemmingsplan Bessinkgoorweg 4

Pagina 3 van 4

6. Verzoeker heeft een landschappelijk inpassingsplan laten opstellen zodat het woonperceel in het landschap wordt ingepast. Dit inpassingsplan bestaat voor een deel uit een erfinrichtingsplan en een onderdeel natuurontwikkeling. Zie bijlage 1 toelichting. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het in gebruik nemen van de tweede woning enkel is toegestaan onder de voorwaarde dat het gebied binnen één jaar na onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan landschappelijk wordt ingepast, wordt beheerd en in stand wordt gehouden, overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan.

7. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 april tot en met dinsdag 21 mei 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.

8. Het bestemmingsplan wordt ambtshalve op één deel aangepast omdat er een verschrijving in planregel 5.5.1. staat. Dit betreft de voorwaardelijke verplichting. In de planregel van het ontwerp heeft deze verplichting tevens betrekking op de bestaande woning terwijl dat niet de bedoeling is. De voorwaardelijke verplichting is namelijk gekoppeld aan de nieuwe tweede woning. De raad wordt dan ook gevraagd het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Conclusie: met voorliggend bestemmingsplan wordt een bedrijfsbestemming in het buitengebied "opgeruimd" waarbij de overtollige bedrijfsgebouwen met bijbehorende bijgebouwen worden hergebruikt voor wonen. Daarnaast is op een agrarisch bouwperceel een grote overtollige kalverschuur gesloopt. Uit ruimtelijk oogpunt een goede ontwikkeling.

Financiële aspecten/risico's

Het betreft een particulier initiatief; kosten komen voor rekening van initiatiefnemer. Het planschade-risico is eveneens voor rekening en risico van de initiatiefnemer; hiervoor is een planschade-overeenkomst ondertekend.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Aspecten van duurzaamheid

De bestaande (bedrijfs)panden op Bessinkgoorweg 4 zijn geschikt voor wonen. Voorliggend plan maakt hergebruik mogelijk en is daarmee duurzaam te noemen.

Verzoeker heeft aangegeven dat het voormalig kantoor energieneutraal wordt verbouwd.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

De initiatiefnemer heeft contact gehad met de burens en zij hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen de verbouwing van het voormalige kantoor ten behoeve van een woning.

Vervolgprocedure/evaluatie

Het ontwerpplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling voorgelegd. Na vaststelling wordt het plan gepubliceerd en zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Na de beroepsperiode wordt, mits geen beroep en voorlopige voorziening wordt ingesteld, het plan onherroepelijk.

Betreft: Bestemmingsplan Bessinkgoorweg 4
Pagina 4 van 4

Winterswijk, 9 juli 2019

Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

G.W. Goedmakers

de burgemeester,

B.J.J. Bengevoord

raadsbesluit

2019, nr. IX-04

De raad van de gemeente Winterswijk;

gezien het verzoek van de eigenaar van een voormalig aannemersbedrijf aan de Bessinkgoorweg om – met toepassing van verevening in de vorm van sloop van een kalverstal op de locatie Sikkinkweg 6 - een tweede woning op het perceel Bessinkgoorweg 4 planologisch mogelijk te maken,

overwegende dat:

het perceel Bessinkgoorweg 4 volgens het bestemmingsplan "Integrale herziening buitengebied Winterswijk", is bestemd voor "Bedrijf – overige bedrijvigheid 1: aannemersbedrijf";

het aannemersbedrijf is beëindigd en dat het perceel feitelijk enkel voor wonen wordt gebruikt;

het huidig woongebruik én voorliggend verzoek om een tweede woning in beginsel strijdig zijn met de huidige bedrijfsbestemming en dat voor een juiste bestemming herziening van het bestemmingsplan nodig is;

de tweede woning is beoogd in het voormalig kantoor van het aannemersbedrijf en dat dit kantoor, voor wat betreft uitstraling, een woonaanzicht heeft en op deze wijze ten behoeve van wonen kan worden hergebruikt;

volgens de beleidsnota: "Bovenplans verevenen (bijgesteld)", een nadere uitwerking van het functieveranderingsbeleid "Functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk", het principe van bovenplans verevenen in de vorm van sloop van overtollige bebouwing ingezet kan worden voor de bouw van een (extra) woning en dat hiertoe (elders) een bijgebouw in het buitengebied kan worden gesloopt;

volgens dit beleid minimaal 500 m² gesloopt moet worden waarbij maximaal de helft van het sloopoppervlak mag worden ingezet voor de woning, dat op de locatie waar de woning komt minimaal 400 m² moet worden gesloopt en dat de nieuwe woning op de slooplocatie wordt gebouwd;

verzoeker met de eigenaar van Sikkinkweg 6 is overeengekomen dat verzoeker aldaar mag beschikken over een kalverstal ter grootte van 936 m² en dat verzoeker deze stal heeft laten slopen;

verzoeker hiermee ruim voldoende overtollige ontsierende bebouwing heeft laten slopen;

voorliggend plan op twee onderdelen niet voldoet aan genoemd beleid maar dat er goede redenen zijn om hiervan af te wijken:

- a. herbouw van een woning op de locatie Sikkinkweg 6 waar de kalverschuur is gesloopt, voor wat betreft erfinrichting niet geschikt is omdat de kalverschuur buiten het erf stond en daarnaast hergebruik van het voormalig kantoor op Bessinkgoorweg ruimtelijk gezien beter is;
- b. sloop van bebouwing op de locatie waar de woning wordt gebouwd (400 m²), Bessinkgoorweg 4, uit ruimtelijk oogpunt en om redenen van duurzaamheid niet aan te bevelen is omdat er geen overtollige, ontsierende gebouwen aanwezig zijn op deze locatie en alle gebouwen kunnen worden hergebruikt voor wonen;

geconcludeerd kan worden dat met voorliggend bestemmingsplan een bedrijfsbestemming in het buitengebied wordt "opgeruimd" waarbij de overtollige bedrijfsgebouwen met bijbehorende bijgebouwen worden hergebruikt voor wonen en dat daarnaast op een agrarisch bouwperceel een grote overtollige kalverschuur is gesloopt;

op de locatie Sikkinkweg 6 het bouwvlak op de plek van de kalverschuur is verwijderd zodat er later geen bouwwerk teruggebouwd kan worden;

verzoeker een landschappelijk inpassingsplan heeft laten opstellen zodat het woonperceel in het omliggende landschap wordt ingepast;

het bestemmingsplan ambtshalve op één deel aangepast dient te worden omdat er een verschrijving in planregel 5.5.1. sub a staat over de koppeling van de voorwaardelijke verplichting: de verplichting heeft enkel relatie met de toe te voegen tweede woning (en niet tevens met de bestaande woning);

het plan voor het overige aan alle - ruimtelijk relevante – voorwaarden voldoet;

het ontwerpbestemmingsplan met ingang van woensdag 10 april tot en met 21 mei 2019 ter inzage heeft gelegen en dat geen zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 9 juli 2019, nr. 135069;

besluit:

het bestemmingsplan "Bessinkgoorweg 4 (Sikkinkweg 6), bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1811BESSINKGW4-VA01 met bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen en gewijzigd vast te stellen in verband met wijziging van de tekst van artikel 5.5.1. sub a van de planregels, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN.

Aldus besloten door de gemeenteraad van de gemeente Winterswijk in zijn openbare vergadering gehouden op 26 september 2019,

de griffier,

de voorzitter,