

raadsvoorstel



Agendapunt 2012, nr XI-2

Te behandelen door de heer ing. H.J.G. Gommers

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan 'Önninkweg 5'
blad 1/4

Aan de raad,

Inleiding

Het pand aan de Önninkweg 3-5 is een planologisch gesplitste woning. De eigenaar van Önninkweg 5 heeft de wens om deze woning uit te breiden.

Het bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied Winterswijk staat uitbreiding van gesplitste woningen niet toe. De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) staat vergunningvrij uitbreiden van een woning onder bepaalde voorwaarden (o.a. maximaal 3 meter hoog) wel toe. Bij vergunningvrij bouwen is er geen welstandstoets. De uitbreidingen die vergunningvrij gebouwd kunnen worden zijn welstandstechnisch niet altijd even fraai. De initiatiefnemer wil graag een uitbreiding realiseren die niet past in de Wabo-criteria, maar welstandstechnisch beter is dan als vergunningvrij gebouwd zou worden. Vergunningvrij bouwen is het enige alternatief om uit te kunnen breiden als wij niet meewerken aan een bestemmingsplanherziening. Het college heeft daarom op 1 mei 2012 besloten om mee te werken aan een bestemmingsplanherziening die de uitbreiding mogelijk maakt. De initiatiefnemer krijgt dan namelijk een keuze tussen vergunningvrij bouwen (dit kunnen we immers niet voorkomen) en bouwen op basis van het (nieuwe) bestemmingsplan. Daarbij geldt als uitgangspunt de uitbreiding van de gesplitste woning niet is gekoppeld aan een uitbreidingsnorm (m2), maar dat de kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa niet wordt aangetast.

Ons voorstel is besproken in de raadscommissie Ruimte (d.d. 15 mei 2012). De commissie kon zich goed vinden in de nu voorgestelde beleidslijn om gesplitste woningen te kunnen uitbreiden.

Voorstel

Wij stellen u voor om het bestemmingsplan 'Önninkweg 5', bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1207BGONNINKWEG5-VA01 met bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN.

Relatie met (huidig) beleid

Het bestemmingsplan 'Integrale herziening Buitengebied Winterswijk' staat uitbreiding van gesplitste woningen niet toe. Bij het maken van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied is de discussie over het uitbreiden van gesplitste woningen niet uitvoerig gevoerd. Het al bestaande beleid om deze woningen niet uit te breiden is gehandhaafd en vertaald in het bestemmingsplan buitengebied. Redenen om de uitbreiding toen niet toe te staan waren dat de woningen al groot genoeg zijn (dat is immers de reden om ze planologisch te splitsen). Een tweede argument is dat een gewenste aanbouw meestal welstandstechnisch lastig is. Dit komt doordat er sprake is van één gebouw (oorspronkelijk gebouwd als één woning) met twee zelfstandige wooneenheden. Wanneer (bij beide wooneenheden) uitbreiding wordt toegestaan bestaat het gevaar dat de verhouding tussen hoofdgebouw en aanbouw en de beeldkwaliteit onder druk komt te staan. Voor een goede ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied zou dit ongewenst zijn.

Opmerking:

De woonbestemming voor 'gewone' woningen staat het toe om via een ontheffing 20 m2 uit te breiden. Dit kan als de kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa niet wordt aangetast.

Met de inwerkingtreding (per 1 oktober 2010) van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is de mogelijkheid ontstaan om onder voorwaarden een (gesplitste) woning vergunningvrij uit te breiden (art. 2 lid 3 onder a Besluit omgevingsrecht). Hierbij is geen welstandstoets noodzakelijk. De gemeente heeft hier dus geen enkele invloed/sturingsmogelijkheid op de ruimtelijke kwaliteit.

De voorwaarden om via de Wabo een (gesplitste) woning uit te breiden zijn als volgt:

- Uitbreiding mag alleen op een achtererf gebied: 2,5 meter uit de achtergevel, 2,5 meter uit de zijgevel en 1 meter achter de voorgevel;
- Hoogte: tot maximaal 4 m en 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw.

De regeling in de Wabo heeft twee nadelen:

- Uitbreiding van een gesplitste woning conform de Wabo kan leiden tot een beperkte beeldkwaliteit, vanwege het ontbreken van een welstandstoets;
- Uitbreiding van een gesplitste woning conform de Wabo sluit mogelijk niet aan bij woonwensen van initiatiefnemers. Wellicht bestaat de wens om een uitbreiding te realiseren die qua omvang en hoogte niet past binnen de voorwaarden die zijn opgenomen in de Wabo, zoals hier dus het geval is.

Het verzoek van de initiatiefnemer past niet binnen de kaders van het vergunningvrij bouwen van de Wabo¹, vanwege de overschrijding van de gestelde normen qua hoogte en oppervlakte. Er is een planologische procedure (bestemmingsplan) nodig om het gewenste plan uit te kunnen voeren.

Bovenstaande is ons inziens aanleiding om uitbreiding van gesplitste woningen wel mogelijk te maken via het bestemmingsplan. Een initiatiefnemer heeft dan de keuze om een gesplitste woningen uit te breiden conform de voorwaarden uit de Wabo (vergunningvrij) of via het bestemmingsplan (Wet ruimtelijke ordening (Wro)).

Deze beleidswijziging is als volgt te motiveren.

- De nieuwe 'Regionale structuurvisie Achterhoek' gaat uit van een ja, mits benadering als het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen. Dit wil zeggen dat ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn, mits op een goede wijze rekening wordt gehouden met landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische kwaliteiten;
- Er is winst te behalen op het gebied van beeldkwaliteit: een initiatiefnemer is niet gebonden aan de voorwaarden van Wabo, wanneer ervoor wordt gekozen om een gesplitste woning via het bestemmingsplan uit te breiden. Wel vindt er in deze situatie een welstandstoets plaats op basis van een door de raad vastgestelde welstandsnota.

Kaders

Wij stellen u wel voor om enige kaders voor de uitbreiding toe te staan. Om niet vast te zitten aan vastgestelde normen, stellen wij voor om een uitbreiding van een gesplitste woning niet te koppelen aan een maximale uitbreidingsnorm (m²). Wel geldt als voorwaarde dat de uitbreiding qua schaal en maatvoering moet aansluiten op de hoofdbouwmassa, waarbij de kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa niet wordt aangetast. Je laat de initiatiefnemer dan redelijk vrij in de keuze en dus laat je de markt zijn werking doen.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande adviseren wij u medewerking te verlenen aan het verzoek tot uitbreiding van de gesplitste woning op het perceel Önninkweg 5 door middel van een bestemmingsplanherziening. Daarbij geldt als uitgangspunt de uitbreiding van de gesplitste woning niet is gekoppeld aan een uitbreidingsnorm (m²), maar dat de kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa niet wordt aangetast.

¹ De Wabo biedt overigens nog een mogelijkheid, namelijk een ontheffingsmogelijkheid (met een omgevingsvergunning en dus wel welstandstoets) voor een bijbehorend bouwwerk buiten de bebouwde kom, niet hoger dan 5 meter en een oppervlakte van maximaal 150 m² en dit niet tot gevolg heeft dat het aansluitende terrein voor meer dan 50% wordt bebouwd dan wel dat de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan of beheersverordening voor bebouwing in aamering komt voor meer dan 50% wordt overschreden. Ook deze ontheffingsmogelijkheid biedt voor het verzoek van de initiatiefnemer geen oplossing, aangezien de hoogte van de uitbreiding 5,5 meter betreft.

Beoogd(e) effect(en)

Door het vaststellen van het bestemmingsplan wordt uitbreiding van de gesplitste woning aan de Önninkweg 5 mogelijk, die voldoet aan een goede ruimtelijke kwaliteit. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan woonwensen in het buitengebied.

Het meewerken aan dit verzoek betekent dat een precedent geschapen wordt. Nieuwe vergelijkbare verzoeken met betrekking tot uitbreiding van gesplitste percelen moeten op dezelfde manier behandeld worden.

Argumenten

1.1 Het bestemmingsplan maakt de gewenste uitbreiding van de woning mogelijk.

Bij het maken van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de planregels van de algehele herziening bestemmingsplan buitengebied. Ten opzichte van dit plan bestaat de nu voorliggende wijziging uit het schrappen van het verbod op uitbreiding bij gesplitste woningen. Er is geen maximum aan uitbreiding in het plan opgenomen. Wel is opgenomen dat de uitbreiding (zowel inhoud als oppervlakte) slechts is toegestaan als de kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa gehandhaafd blijft. Daarmee wordt een goede ruimtelijke kwaliteit nagestreefd.

1.2 Het plan voldoet aan alle ruimtelijke eisen.

Het plan voldoet aan de van belang zijnde milieuregelgeving. De vorm van het bestemmingsvlak wonen is zodanig aangepast dat er een minimale afstand tot een naastliggende agrariër gegarandeerd is. Het perceel is reeds voldoende landschappelijk ingepast waardoor extra maatregelen hier niet nodig zijn.

1.3 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 15 augustus 2012 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen op het plan indienen. Van deze gelegenheid is geen gebruik gemaakt. Ook de provincie en het waterschap hebben geen zienswijzen ingediend.

Financiële aspecten/risico's

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan voor uitbreiding van de gesplitste woning zijn voor rekening van de initiatiefnemer door middel van een op te stellen begroting. Er is een planschadeovereenkomst gesloten om eventuele claims te kunnen verhalen.

Juridische aspecten/wet- en regelgeving

Voor het bestemmingsplan zijn de nodige juridische procedures op basis van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.

Communicatie/betrokkenenparagraaf

De initiatiefnemer is op de hoogte van de procedure. Gedurende de inzagetermijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen.

Vervolgprocedure/evaluatie

Binnen twee weken na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd en ligt het plan zes weken ter inzage. Beroep bij de Raad van State kan alleen worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij redelijkerwijs niet in staat zijn geweest om een zienswijze in te dienen. Het bestemmingsplan treedt daags na de beroepstermijn in werking. Op dat moment kan ook een omgevingsvergunning voor de uitbreiding van de woning verleend worden. Bij deze vergunningverlening zit ook de welstandstoets.

Het is wenselijk deze nieuwe beleidslijn te vertalen in een eerstvolgende (algehele) herziening van het bestemmingsplan buitengebied, zodat niet steeds een partiële herziening gemaakt hoeft te worden om de uitbreiding toe te staan.

betreft
blad 4/4

Winterswijk, 19 november 2012,
Burgemeester en Wethouders van Winterswijk,

de secretaris,

J.P.M. Scheinck

de loco-burgemeester,

H.J.G. Gommers

**Bevindingen van de commissie Ruimte.
Vergadering d.d. 14 november 2012.**

Alle fracties kunnen instemmen met het voorstel. Het voorstel wordt als akkoordstuk doorgeleid naar de raad.

raadsbesluit



2012, nr. XI-2

De raad van de gemeente Winterswijk;

overwegende dat:

bij ons het verzoek is ingediend om de gesplitste woning aan de Önninkweg 5 uit te mogen breiden;

het bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied Winterswijk uitbreiding van gesplitste woningen niet toestaat;

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) het wel mogelijk maakt om woningen vergunningvrij uit te breiden als aan bepaalde voorwaarden voldaan wordt;

het verzoek van de initiatiefnemer qua maatvoering niet past binnen de kaders van de Wabo en wanneer conform Wabo zou worden uitgebreid dit qua beeldkwaliteit niet gewenst zou zijn;

het wenselijk is om mee te werken aan het verzoek, omdat hiermee een betere beeldkwaliteit ontstaat dan wanneer aan de vereisten voor vergunningvrij bouwen voldaan zal worden;

om de uitbreiding mogelijk te maken het noodzakelijk is om het bestemmingsplan te herzien;

er dan een keuze ontstaat voor een initiatiefnemer tussen vergunningvrij bouwen en bouwen op grond van het bestemmingsplan met ruimere maatvoering;

door de uitbreiding niet aan een maximale maatvoering te koppelen, maar wel de eis te formuleren dat de uitbreiding de kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa niet mag aantasten, maatwerk mogelijk is, waardoor de woning past in de omgeving;

voor een verdere ruimtelijke onderbouwing verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan;

het ontwerpbestemmingsplan op 14 augustus 2012 is gepubliceerd in de inforubriek van Achterhoeks Nieuws en in de Staatscourant en digitaal via de internetsite www.ruimtelijkeplannen.nl;

het ontwerpplan van 15 augustus 2012 tot en met 25 september 2012 ter inzage heeft gelegen;

gedurende de inzagetermijn een ieder in de gelegenheid is gesteld een zienswijze op het plan in te dienen;

van deze gelegenheid geen gebruik is gemaakt;

gelezen het voorstel van Burgemeester en Wethouders van 19 november 2012, nr. XI-2;

besluit:

het bestemmingsplan 'Önninkweg 5', bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0294.BP1207BGONNINKWEG5-VA01 met bijbehorende bestanden vast te stellen overeenkomstig het ontwerpplan zoals dit ter inzage heeft gelegen, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Winterswijk in
zijn openbare vergadering gehouden op 29 november 2012,

de griffier,



de wnd. voorzitter,

