

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 23 maart 2023

Zaaknummer : 518597

Onderwerp: : Bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek, Keurhorsterweg 4, Sinderen”

### De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek, Keurhorsterweg 4, Sinderen met IMRO-code NL.IMRO.1509.BP000181-VA01 vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

### Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek, Keurhorsterweg 4, Sinderen” regelt de beëindiging van agrarisch gebruik en de ontwikkeling van deze plek tot woonerf. De twee bestaande bedrijfswoningen worden reguliere woning. Door het slopen van agrarische opstallen ontstaat een bouwmogelijkheid voor een woning. Daarnaast worden de bouwrechten van twee bedrijfswoningen aan de Terborgseweg 17 in Sinderen in dit bestemmingsplan verplaatst naar Keurhorsterweg 4. Op Terborgseweg 17 wordt het bouwvlak gewijzigd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt in staat gesteld een besluit over vaststelling van dit plan te nemen.

### Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt het planologische kader voor de feitelijke ontwikkeling van het plangebied. Het plan legt daarnaast eerder vergund gebruik voor een woning en energiewinning vast.

### Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

#### 1.1 De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

Op basis van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

#### 1.2 Het plan voldoet aan de kwaliteitscriteria voor woningbouw

In dit plan is sprake van omzetting van twee bedrijfswoningen naar burgerwoningen en verplaatsing van twee bestaande bouwrechten van twee-ondereenkap-woningen. Omdat dit geen toename van het aantal woningen betreft, valt dit buiten de verdere toetsing aan de locatie kwaliteitscriteria. De nieuwe vrijstaande woning wordt mogelijk gemaakt op grond van hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB). Na sloop van 750 m2 kan één woning worden toegestaan. Daarbij wordt voldaan aan de kwaliteitscriteria:

- de locatie ligt in het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oude IJsselstreek’;

- de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn volledige beëindigd;
- er wordt meer dan 50% van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt;
- voor het toevoegen van de woning wordt meer dan 750 m2 bebouwing gesloopt;
- er worden niet meer dan drie woningen toegevoegd aan de locatie;
- per woning is niet meer dan 150 m2 aan bijgebouwen toegestaan.
- er is sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige (erfprincipe) en landschappelijke inpassing.
- er is een erf- en landschapsinrichtingsplan dat uitgaat van de 'één erf-gedachte'.
- in de planregels is geborgd dat het erf- en landschapsinrichtingsplan binnen 1 jaar na oplevering van de nieuwe woning(en) gerealiseerd moet zijn.

### *1.3 Het bestemmingsplan geeft blijk van een goede ruimtelijke ordening*

Dit blijkt uit het plan de landschappelijke inpassing en de onderliggende onderzoeken. De provincie heeft in het vooroverleg ook ingestemd met het bestemmingsplan.

### *2.1 De financiële haalbaarheid van het plan is anderszins verzekerd*

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin kostenverhaal, planschadeverhaal en landschappelijke inrichting is geregeld.

## **Kanttelingen**

### *1.1 Wanneer het plan niet wordt vastgesteld blijft een niet gebruikte agrarische bestemming bestaan.*

De mogelijkheid van omzetten van vier bedrijfswoningen naar reguliere burgerwoning wordt ook niet benut en kwaliteitsverbetering in het landschap blijft achterwege.

### *1.2 We hebben voor dit plan van beperkte omvang geen actuele stikstofberekening gevraagd.*

Wanneer in de fase naar vaststelling of daarna aanleiding ontstaat dit alsnog te doen, zal initiatiefnemer dit alsnog doen.

## **Kosten, baten, dekking**

Met initiatiefnemer is een met anterieure overeenkomst gesloten waarin het gemeentelijk kostenverhaal is geregeld.

## **Uitvoering**

### *Planning*

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en gelegenheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

### *Personeel*

N.v.t.

### *Communicatie/participatie*

De vaststelling en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Gelderse Post en is te raadplegen op <https://www.officielebekendmakingen.nl/> en op de gemeentelijke website.

### *Evaluatie/verantwoording*

Indien ontwikkelingen tijdens de beroepstermijn daartoe aanleiding geven, wordt de raad daarover actief geïnformeerd.

## **Bijlagen**

- a. Concept-raadsbesluit
- b. Raadsbegeleidingsblad
- c. Bestemmingsplan (zie ruimtelijkeplannen.nl: NL.IMRO.1509.BP000181-ON01)

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix  
Secretaris

Otwin van Dijk  
Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
- .....stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
- .....