

## Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 16 februari 2023

Zaaknummer : 519012

Onderwerp: : Bestemmingsplan "Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hoge Weg 18 Heelweg "

### De raad wordt voorgesteld

1. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan " Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hoge Weg 18 Heelweg", met identificatiecode NL.IMRO.1509.BP000173-VA01 gewijzigd vast te stellen.

### Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voor het realiseren van twee vrijstaande woningen, heeft zes wegen ter inzage gelegen. Het plan maakt de realisatie van twee woningen van 750 m<sup>3</sup> met ieder een bijgebouw van 150 m<sup>2</sup> mogelijk. In ruil wordt op de planlocatie aan de Hoge Weg wordt 1300 m<sup>2</sup> gesloopt, op de slooplocatie aan de Lankerdijk 4 in Westendorp wordt 350 m<sup>2</sup> gesloopt. Tevens is sprake van landschappelijke inpassing op beide locaties.

Er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Hiervoor is de landschappelijke inpassing in het inpassingsplan is gewijzigd en deels aangevuld ter versterking van de toegankelijkheid van het gebied en ruimtelijke kwaliteit. Als gevolg van de aanpassingen is de zienswijze ingetrokken.

Ter waarborging van de landschappelijke inpassing conform de gemeentelijke werkwijze wordt een aanduiding opgenomen op de verbeelding.

### Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor de realisatie van de vrijstaande woning, en waarborgt de sloop van landschap-ontsierende bebouwing en landschappelijke inpassing.

### 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 De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan

Het realiseren van twee vrijstaande woningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

*Het plan is in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan deels gewijzigd*

Het gaat om de volgende wijzigingen:

- De tekst uit artikel 4.1 van de toelichting (omgevingsaspect bodem) is aangevuld ter verduidelijking;

- Er is een berekening opgenomen voor de toets aan de stikstofdepositie in de aanlegfase in paragraaf 4.3.1 en bijlage 5;
- Het erfinpassingsplan als bijlage 1 bij de regels is concreet gemaakt door het soort scheerheg en de soorten fruitbomen te omschrijven. Als gevolg van de ingetrokken zienswijze is de elzensingel voor 6 m' onderbroken om de toegankelijkheid van het perceel (draaicirkel grote voertuigen) te waarborgen;
- De voorwaardelijke verplichting in de regels is als aanduiding opgenomen op de verbeelding, overeenkomstig de gemeentelijke werkwijze. Hiermee is de waarborging van de afspraak voor landschappelijke inpassing versterkt;
- De voorwaardelijke verplichting is ook opgenomen op de slooplocatie aan de Lankerdijk 4 omdat hier ook sprake is van landschappelijke inpassing. De aanduiding hiervoor is ook toegevoegd aan de regels;
- Als gevolg van het opnemen van de voorwaardelijke verplichting voor Lankerdijk 4 is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan uitgebreid, dit is verwerkt op de verbeelding van het bestemmingsplan. Dit wordt, net als de overige wijzigingen, toegelicht in de publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

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

De plankosten voor uitvoering van het project en het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Zie de toelichting onder 'Kosten, baten en dekking'

## **Kanttelingen**

### *1.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan*

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open, tegen de gewijzigde onderdelen van het plan.

### *1.2 Er zijn twee juridische risico's*

#### *1. Borging sloop*

Voor de agrarische bebouwing die wordt gesloopt buiten het plangebied, kan publiekrechtelijk op grond van het bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Het is niet duidelijk of eerder verleende vergunningen voor de bouw van deze bebouwing zijn ingetrokken. Het is mogelijk dat op basis van het overgangsrecht alsnog bebouwing kan worden teruggebouwd.

In de anterieure overeenkomst verklaren de eigenaren van de slooplocatie dat gedeeltelijke of volledige herbouw niet zal plaatsvinden. Er zijn geen vigerende vergunningen bekend. Daarom verklaren zij volledigheidshalve de gemeente (zo nodig) te verzoeken de omgevingsvergunning(en) in te trekken. Hiermee is het risico op herbouw van bebouwing nihil.

#### *2. De stikstofberekening is gebaseerd op de huidige calculator (2021)*

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022, dient onderzoek te worden gedaan naar de stikstofdepositie in de aanlegfase. Wij kunnen momenteel nog niet toetsen met de Aeries-calculator 2022. In voorliggend het bestemmingsplan is bij de onderbouwing voor de stikstofdepositie, aanleg- en gebruiksfase, gerekend met de calculator 2021. De uitkomst is positief.

Initiatiefnemer heeft verklaard akkoord te gaan met het -geringe- risico dat een andere uitkomst met calculator 2022 mogelijkwerwijs zou kunnen leiden tot beroep.

## **Kosten, baten, dekking**

De kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan worden gedragen door initiatiefnemer. Het risico op planschade is eveneens met een overeenkomst afgedekt.

## **Uitvoering**

### *Planning*

- Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd waarbij gelegenheid is 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 communicatie over het vastgestelde bestemmingsplan, vindt conform wettelijke verplichting plaats in:

- het Gemeenteblad op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl);
- de Gelderse Post Oude IJsselstreek;
- de gemeentelijke website.

*Evaluatie/verantwoording*

N.v.t.

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

*Bijlagen*

- Bestemmingsplan: toelichting, regels, verbeelding en bijlagen

Raadsvergadering d.d. 16 februari 2023

- 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.....
- .....

Raadsvergadering d.d. 16 februari 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 januari 2022,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

**BESLUIT:**

1. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Het bestemmingsplan “ Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hoge Weg 18, Heelweg”, met identificatiecode NL.IMRO.1509.BP000173-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 16 februari 2023

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk