

Collegevoorstel

Zaaknummer	519012	Behandeld door	Niels Olthof
Datum	10 januari 2023	Mede adviseur(s)	
Collegevergadering	17 januari 2023	Programmamanager	André Putker
Portefeuillehouder	Ben Hiddinga		
Onderwerp	Bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hoge Weg 18 Heelweg”		
Voorgestelde beslissing			
1. Bijgevoegd raadsvoorstel ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.			
Samenvatting van de beslissing(en)			
<p>Het bestemmingsplan gaat uit van het realiseren van een tweetal vrijstaande woningen ter hoogte van de Hoge Weg 18 in Heelweg, in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Deze sloop is op de locaties Hoge Weg 18 en Lankerdijk 4 (Westendorp). Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen, er is één zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>De landschappelijke inpassing in het inpassingsplan is gewijzigd en deels aangevuld. Voor het extra waarborgen van de landschappelijke inpassing, wordt een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan, gezien voorstaande punten, gewijzigd aan te bieden aan de raad voor vaststelling. De anterieure- en planschadeovereenkomst zijn reeds getekend.</p>			
Raad	16 februari 2023	Openbaarheid	Openbaar
Ondernemingsraad/ Georganiseerd overleg	Nee	Belangenvereniging/ Wijkraad	Nee
Consequenties voor		Naam Medewerker	
Financiën			
P&O			
Inkoop			
I&A			
Communicatie			
Juridisch			

Collegevoorstel

Onderwerp: Bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Hoge Weg 18 Heelweg”.

Voorgestelde beslissing

1. Bijgevoegd raadsvoorstel ter besluitvorming voorleggen aan de gemeenteraad.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voor het realiseren van twee vrijstaande woningen, heeft zes weken ter inzage gelegen. Het plan maakt de realisatie van twee woningen van 750 m³ met ieder een bijgebouw van 150 m² mogelijk. In ruil wordt op de planlocatie aan de Hoge Weg wordt 1300 m² gesloopt, op de slooplocatie aan de Lankerdijk 4 in Westendorp wordt 350 m² 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 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.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan, gezien voorstaande punten, gewijzigd aan te bieden aan de raad voor vaststelling. De anterieure- en planshadeovereenkomst zijn reeds getekend.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor de realisatie van twee vrijstaande woningen, 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 Het plan voldoet aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Dit is onderbouwd in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook voldoet het plan grotendeels aan de regels voor ‘Functieverandering en hergebruik agrarische bebouwing (VAB’s), uit de ‘Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek’. Een uitzondering is dat de vereiste sloop uit 1650 m² en niet uit 1750 m² sloop bestaat. Initiatiefnemers hebben hiervoor extra landschappelijke inpassing gerealiseerd, doormiddel van de aanleg van een boomgaard hoogstamfruitbomen en een elzensingel op de slooplocatie.

1.3 Het vast te stellen 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 m¹ 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.

Kanttekeningen

1.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat beroep open tegen de gewijzigde onderdelen. Gelet op de wijziging van het plan, is er vooralsnog geen reden dat een eventueel beroep zou kunnen leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan.

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 Aerius-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 mogelijkwijs zou kunnen leiden tot beroep.

Kosten, baten, dekking

Kosten die te maken hebben met de planologische procedure en realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is met initiatiefnemer de anterieure overeenkomst afgesloten. Eveneens is de planschadeovereenkomst afgesloten.

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.
- De zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst wordt 6 weken ter inzage gelegd.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

De communicatie over het vastgestelde bestemmingsplan, vindt conform wettelijke verplichting plaats in:

- het Gemeenteblad op www.officiëlebekendmakingen.nl;
- de Gelderse Post Oude IJsselstreek;
- de gemeentelijke website.

De zakelijke inhoud van de anterieure overeenkomst wordt voor 6 weken ter inzage gelegd. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijk eisen, die daarvoor gesteld zijn.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.