

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering

: 21 september 2023

Zaaknummer

: 632740

Onderwerp:

: Bestemmingsplan "Dijkweg 3 3a Gendringen"

De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan "Dijkweg 3 3a Gendringen" met IMRO-code NL.IMRO.1509.BP000214-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan "Dijkweg 3 3a" maakt het mogelijk om na sloop van voormalige agrarische bebouwing een woning te bouwen en een bijbehorend bouwwerk om te zetten naar een recreatiewoning en het geheel landschappelijk in te passen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er is een zienswijze ingediend welke in de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt behandeld. Hieruit volgt dat het plan gewijzigd kan worden vastgesteld. De gemeenteraad wordt in staat gesteld een besluit over de gewijzigde vaststelling van dit plan te nemen.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt het planologische kader voor de feitelijke ontwikkeling van het plangebied.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen ingediend

De zienswijzen zijn gedeeld met initiatiefnemer, in bijgevoegde nota Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen samengevat en van een reactie voorzien. Zie ook beslispunt 2.3.

2.1 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.

2.2 Het plan voldoet aan de kwaliteitscriteria voor woningbouw

Er wordt voldaan aan de eis als gesteld in de 'Lokale kwaliteitscriteria woningbouw Oude IJsselstreek', om in ruil voor de bouw van één vrijstaande woning 750m² aan sloopmeters in te leveren. De lokale kwaliteitscriteria voor functieverandering en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied houden in dat er minimaal 50% van de bestaande bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt. In dit geval staat er 927m² aan voormalige bedrijfsgebouwen waarbij de oppervlakte van de vergunde tunnelkas is meegerekend. Hiervan wordt 927m² gesloopt. Dit betreft een sloop van 100%. Zie ook kanttekening 1.1.

2.3 De fase van ontwerp en de ingediende zienwijzen geven aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen

De wijzigingen zijn gedeeld met initiatiefnemer en zijn in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' van een reactie voorzien. De wijzigingen zijn de volgende:

1. De beoordeling van het beleid 'lokale kwaliteitscriteria' is verduidelijkt in de toelichting en met een rekenvoorbeeld verder uitgewerkt.
2. In de regels is een toevoeging opgenomen dat de vakantiewoning enkel bedrijfsmatig mag worden geëxploiteerd en ruimte biedt aan maximaal 4 personen.
3. Het verbindingsteken op de verbeelding is op een andere locatie geprojecteerd. Het lijkt nu namelijk dat de vakantiewoning wordt verbonden met een bijgebouw, dit moet de woning zijn.
4. In de verbeelding is het bouwvlak opgesplitst in 2 bouwvlakken. Per abuis wordt er nu digitaal enkel één bouwvlak weergegeven. Dit wordt aangepast.

2.4 Het bestemmingsplan geeft ook in gewijzigde vorm blijk van een goede ruimtelijke ordening

Dit blijkt uit de verrichte onderzoeken en de landschappelijke inpassing die voorwaardelijk in de planregels is opgenomen.

3.1 De financiële haalbaarheid van het plan is anderszins verzekerd

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

Kanttekeningen

1.1 De vergunde tunnelkas telt mee in de bepaling van het aantal m² te slopen bebouwing

Omdat in het verleden de tunnelkas middels een vergunning tot stand is gekomen, hebben we deze mee laten tellen in de totale oppervlakte aan te slopen voormalig bedrijfsgebouwen. Hiermee wijken we af van het landelijk beleid, waarbij tunnelkassen niet meetellen en lopen we vooruit op het nieuw vast te stellen beleid 'uitnodigingskader wonen buitengebied Oude IJsselstreek' waarin o.a. tunnelkassen wel meetellen in de ontwikkelruimte. Het beleid is bij meerdere projecten zo geïnterpreteerd en toegepast. Hierbij verwijzen we naar de inmiddels afgeronde procedures aan de Hiddinkdijk 27a te Heelweg en de Sinderenseweg 74 te Sinderen.

1.2 Er is altijd een risico dat het plan naar aanleiding van beroep al dan niet gedeeltelijk niet in werking treedt

Omdat er zienswijzen zijn ingediend staat een gang naar de Raad van State open. Over de uitkomst van eventuele behandeling hiervan is vooraf geen inschatting te geven.

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

- Raadsvoorstel
- Concept-raadsbesluit
- Raadsbegeleidingsblad
- Bestemmingsplan (zie ook ruimtelijkeplannen.nl: NL.IMRO.1509.BP000214-ON01)
 1. Verbeelding
 2. Regels
 3. Toelichting
 4. Landschappelijk inpassingsplan
 5. Verkennend bodemonderzoek
 6. Overzicht beplanting
 7. Quicksan natuurwaarden
 8. Rapport Geur
 9. Stikstofparagraaf
 10. Te slopen bebouwing
 11. Toelichting vakantiewoning
- Reactienota Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

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.....
-