

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 21 september 2023

Zaaknummer : 519473

Onderwerp: : Bestemmingsplan 'Julianaweg ong., Megchelen en Sniedersweg 8, Voorst'

De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan "Julianaweg ong., Megchelen en Sniedersweg 8, Voorst", met identificatiecode NL.1509.BP000186-VA01, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Met bestemmingsplan 'Julianaweg ong., Megchelen en Sniedersweg 8, Voorst' worden twee woningen in schuurvorm aan de Julianaweg (ten noorden van de Hesselweg 2-2a) in Megchelen mogelijk gemaakt en wordt de bestemming aan de Sniedersweg 8 in Voorst omgezet van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Aan de Sniedersweg 8, Voorst wordt voormalig agrarische bebouwing gesloopt waarbij de sloopmeters worden ingezet voor de realisatie van de twee woningen aan de Julianaweg, Megchelen. De locaties Hesselweg 2-2a zijn in het bestemmingsplan opgenomen om het bouwvlak aan de Julianaweg ong./Hesselweg 2-2a te splitsen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Door omwonenden zijn twee zienswijzen ingediend. Eén zienswijze geeft aanleiding tot het doorvoeren van een wijziging van de regels. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd, welke zich beperken tot de toelichting van het bestemmingsplan. Dit vraagt om het bestemmingsplan gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen. Omdat het ondergeschikte wijzigingen betreft die niet tot een wezenlijk ander plan leiden, is er geen noodzaak om het gewijzigde plan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische basis voor de realisatie van de twee woningen in schuurvorm aan de Julianaweg ong., Megchelen en de omzetting van de bestemming van de Sniedersweg 8, Voorst van 'Agrarisch' naar 'Wonen'.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De ontwikkeling voldoet aan het ruimtelijke beleid en het woningbouwbeleid

Er wordt vrijkomend agrarische bebouwing gesloopt aan de Sniedersweg 8, Voorst en de sloopmeters worden ingezet om de twee woningen aan de Julianaweg, Megchelen mogelijk te maken. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de sloopregeling uit de Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw. Tevens worden de nieuwe woningen levensloopbestendig ontwikkeld en vallen de woningen onder de woningbouwcategorie 'betaalbare woningen'. Hiermee voldoet de ontwikkeling aan de Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw en de Regionale Woon- en Bouwagenda.

1.2 De ontwikkeling aan de Julianaweg wordt ruimtelijk- en landschappelijk ingepast

De nieuwe woningen aan de Julianaweg worden in een twee-aan-één opzet in een schuurvolume gebouwd, waarbij met de maatvoering van de nieuwe woningen rekening is gehouden met de omgeving. De maximale inhoudsmaat van de twee woningen (500 m³ per woning) zijn gelijk getrokken met de toegestane maximale omvang van één vrijstaande woning van bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017'. Hiermee past de ontwikkeling binnen de ruimtelijke structuur van het buitengebied. Daarnaast worden de nieuwe woningen landschappelijk ingepast, wat door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels wordt gewaarborgd.

1.3 Aan de Sniedersweg 8, Voorst ontstaat ruimtelijk een verbeterde situatie;

Er wordt vrijkomend agrarische bebouwing gesloopt aan de Sniedersweg 8, Voorst ten behoeve van de ontwikkeling aan de Julianaweg, Megchelen. Door de sloop van vrijkomend agrarische bebouwing wordt gezorgd voor minder verstening en minder verrommeling op het perceel van de Sniedersweg 8, Voorst.

1.4 Het bestemmingsplan geeft blijk van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet dat de ontwikkeling aansluit bij bestaand beleid en voldoet aan diverse regelgeving. Alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn betrokken en waar nodig zijn onderzoeken uitgevoerd. Uit de beoordelingen en onderzoeken is naar voren gekomen dat de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen.

1.5 Er zijn twee zienswijzen ingediend tegen het bestemmingsplan

De zienswijzen zijn ingediend door omwonenden. De zienswijzen zijn van een reactie voorzien in bijgevoegde Nota van zienswijzen. Eén zienswijze wordt gegrond geacht. De omwonende heeft zijn zorgen geuit of de nieuwe woningen niet zorgen voor een negatieve invloed op de huidige prestatie van de zonnepanelen op zijn eigen schuur. Na overleg tussen de gemeente en initiatiefnemer wordt de maximale planologische bouwhoogte verlaagd van 8 meter naar 6.5 meter om zo beter aan te sluiten op de geplande woningen. De beoogde bouwhoogte van de woningen zijn 6 meter, wat overeenkomt met de hoogte van de bestaande bebouwing (de oude schuur die wordt gesloopt ten behoeve van de ontwikkeling). Deze aanpassing in de regels van het bestemmingsplan geven aanleiding tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

1.6 Er is aanleiding voor het maken van ambtshalve aanpassingen

In de toelichting zijn ambtshalve aanpassingen gemaakt. De paragrafen 'ecologie', 'geluid' en 'zienswijzen' zijn tekstueel aangevuld. De belangrijkste aanvulling is voor het onderdeel 'ecologie' (stikstofdepositie), hiervoor is de meest recente AERIUS-berekening gebruikt. Deze was ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar. Zowel in de aanleg- als gebruiksfase blijkt dat er geen depositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt, dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden en dat er daarom geen verdere beoordeling nodig is. Meer informatie over de ambtshalve aanpassingen is te vinden in de 'Zienswijzennota'.

1.7 De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast.

2.1 Kostenverhaal is gewaarborgd.

Kosten die te maken hebben met de planologische procedure en realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Ook is een overeenkomst gesloten over de betaling van eventuele planschade. Met deze overeenkomsten is kostenverhaal gewaarborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

--

Kosten, baten, dekking

Zie argument 2.1.

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 vaststelling en termijn voor terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Gelderse Post, het Gemeentebblad en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Bijlagen (algemeen)

- Toelichting bestemmingsplan 'Julianaweg ong. Megchelen en Sniedersweg 8, Voorst'
- Regels bestemmingsplan 'Julianaweg ong. Megchelen en Sniedersweg 8, Voorst'
- Verbeelding bestemmingsplan 'Julianaweg ong. Megchelen en Sniedersweg 8, Voorst'
- Bijlagen bij toelichting 'Julianaweg ong. Megchelen en Sniedersweg 8, Voorst'
- Bijlagen bij regels 'Julianaweg ong. Megchelen en Sniedersweg 8, Voorst'
- Zienswijzennota met daarin de nota van wijzigingen (geanonimiseerd)

Achterliggende bijlagen

--

Raadsvergadering d.d. 21 september 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. 21 september 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 augustus 2023,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan "Julianaweg ong., Megchelen en Sniedersweg 8, Voorst", met identificatiecode NL.1509.BP000186-VA01, gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 21 september 2023.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk