

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 29 juni 2023

Zaaknummer : 590489

Onderwerp: : Bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Vogelenzangweg Ulft'

De raad wordt voorgesteld

1. De ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren.
2. De ingekomen zienswijzen conform het voorstel zoals opgenomen in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' te beantwoorden.
3. Instemmen met de voorstelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.
4. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
5. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Vogelenzangweg Ulft', met identificatiecode IMRO.1509.BP000189-VA01 met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op bedrijventerrein De Rieze staat aan de Hinkenheuvel een burgerwoning. De eigenaren daarvan ervaren overlast van de omliggende bedrijven en willen verhuizen (uitplaatsing) naar de Vogelenzangweg in Ulft. Om dit mogelijk te maken is het nu voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Vogelenzangweg Ulft' opgesteld. Dit bestemmingsplan is in relatie met de uitruil van de grond aan de Hinkenheuvel en Vogelenzangweg, het actualiseren van diverse bestemmingsplannen op bedrijventerrein De Rieze en het afsluiten van de Hinkenheuvel voor gemotoriseerd verkeer opgesteld. Dit bestemmingsplan, de uitruil, actualisatie en afsluiting hangen nauw met elkaar samen, maar vragen desalniettemin om separate besluiten van het college en/of raad en worden daarom in afzonderlijke voorstellen behandeld.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen ingediend, deze geven op onderdelen aanleiding voor het maken van wijzigingen. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Dit vraagt om het bestemmingsplan gewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad voor te leggen.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Een juridische basis (bestemmingsplan) voor de bouw van twee woningen aan de Vogelenzangweg in Ulft.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2022 tot en met 8 februari 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend, deze zijn derhalve ontvankelijk.

2.1 De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien

De ingekomen zienswijzen zijn in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' voorzien van een beantwoording.

3.1 De zienswijzen geven op onderdelen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan

De ingekomen zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Welke onderdelen dit zijn is in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' aangegeven.

3.2 Er is aanleiding voor het maken van ambtshalve wijzigingen

Buiten de zienswijzen om zijn er aanpassingen (zgn. ambtshalve wijzigingen) gemaakt aan het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' opgenomen.

4.1 Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

Op basis van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de raad een exploitatieplan vast. Dit tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen aan de Vogelenzangweg mogelijk. Eén daarvan is beoogd voor de huidige eigenaar van de woning aan de Hinkelheuvel 1 (de uit te plaatsen woning). De uitgifte van een tweede kavel dekt de gemaakte kosten. De kosten- en opbrengstenbegroting kent een te verwaarlozen resultaat en is financieel sluitend waardoor aan het vereiste van het grondbeleid wordt voldaan. Omdat het kostenverhaal verzekerd is hoeft bij vaststelling van het bestemmingsplan door de raad geen 'exploitatieplan', te worden vastgesteld.

5.1 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.

5.2 Het bestemmingsplan maakt een einde aan de overlastsituatie

Aan de Hinkenheuvel staat een reguliere burgerwoning. De eigenaren daarvan ervaren overlast van de omliggende bedrijven en willen verhuizen naar de Vogelenzang. Met hen is overeengekomen om hun huidige kavel aan de Hinkelheuvel te ruilen voor een kavel aan de Vogelenzangweg. Dit bestemmingsplan maakt dat mogelijk. De woning aan de Hinkenheuvel wordt gesloopt.

5.3 Het maakt een (verlate) uitplaatsing vanaf De Rieze mogelijk

Bedrijventerrein De Rieze is sinds 1984 in fasen in ontwikkeling genomen. Voordat het in ontwikkeling is genomen was het buitengebied met enkele verspreide boerderijen en woningen. De eigenaren daarvan zijn hoofdzakelijk naar het gebied rondom de Vogelenzang uitgeplaatst. Met dit bestemmingsplan wordt een reguliere burgerwoning van het bedrijventerrein uitgeplaatst en is er sprake van een (verlate) uitplaatsing.

5.4 Uit aanvullend onderzoek blijkt dat er geen stikstofdepositie plaatsvindt

Het ontwerpbestemmingsplan is zonder stikstofdepositie onderzoek in procedure gebracht. Op het moment dat het ontwerpbestemmingsplan in procedure ingebracht was de meest recente versie van het aeriusrekenmodel nog niet beschikbaar. Deze is op 26 januari 2023 beschikbaar gekomen. Richting vaststelling is er alsnog onderzoek gedaan, hieruit blijkt dat er geen sprake is van stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000 gebieden. Het aanvullend onderzoek is onderdeel van de ambtshalve wijzigingen die zijn doorgevoerd.

5.5 Als gevolg van de ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Eveneens zijn er ambtshalve wijzigingen gemaakt. Deze zijn opgenomen in de 'Nota Zienswijze en ambtshalve wijzigingen'. Dit vraagt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen

a. De locatie aan de Vogelenzangweg ligt in de uitleglocatie 'Biezenakker'

De Vogelenzangweg ligt in het buitengebied aan de westelijke zijde van Ulft. Er is sprake van verspreide bebouwing in een landelijke omgeving. Dit sluit aan de bij de wens van eigenaren van de Hinkenheuvel 1 van een vrijstaande woning in een landelijke omgeving. In april 2021 is door de gemeenteraad het gebied rondom de Vogelenzangweg aangewezen als één van de vijf uitleglocaties waar woningbouw gerealiseerd gaat worden. Dit betekent dat de

Vogelenzangweg die nu nog in het buitengebied ligt, naar verwachting op termijn onderdeel gaat uitmaken van de bebouwde kom van Ulft. De eigenaren van de Hinkenheuvel 1 zijn hiervan op de hoogte en mee akkoord.

b. Dit bestemmingsplan wordt niet tegelijk met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein De Rieze 2021' in procedure gebracht

Dit bestemmingsplan loopt gelijk op met het bestemmingsplan 'De Rieze 2021' dat diverse (verouderde) bestemmingsplannen die nu voor de Rieze gelden actualiseert en samenvoegt. De woonbestemming (te slopen woning) aan de Hinkenheuvel 1 wordt daarin omgezet naar 'bedrijventerrein', zodat een passender toedeling van functies aan de locatie is gegeven. Vanwege deze ruimtelijke relatie zijn beide ontwerpbestemmingsplannen tegelijk in procedure gebracht. Voor het bestemmingsplan 'De Rieze 2021' zijn eveneens zienswijzen ingediend. De beantwoording hiervan vergt meer tijd dan voor het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Vogelenzangweg Ulft'. Dit bestemmingsplan maakt het uitplaatsen van de burgerwoning mogelijk. Daarom wordt ervoor gekozen de vaststelling hiervan niet te laten wachten op het bestemmingsplan 'De Rieze 2021'. Dit zou de overlast die de eigenaren van de burgerwoning ervaren aan de Hinkenheuvel onnodig verlengen.

Kosten, baten, dekking

Dit bestemmingsplan is in opdracht van de gemeente opgesteld. Dit betekent dat de kosten voor het bestemmingsplan en bijbehorende procedure voor rekening van de gemeente komen. De gemaakte kosten worden gedekt door de uitgifte van de kavels.

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, in de Staatscourant (officiële bekendmakingen) en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Algemene bijlagen

- Toelichting, regels en verbeelding
- Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen
- Zienswijzen

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 29 juni 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. 29 juni 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 mei 2023,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren.
2. De ingekomen zienswijzen conform het voorstel zoals opgenomen in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' te beantwoorden.
3. Instemmen met de voorstelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.
4. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
5. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Vogelenzangweg Ulft', met identificatiecode IMRO.1509.BP000189-VA01 met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen', gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 29 juni 2023.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk