

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 juni 2020

Zaaknummer : 92255

Onderwerp: : Bestemmingsplan Buitengebied, locatie Kersendijk 6 Westendorp

De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Kersendijk 6 Westendorp', zoals vervat in het bestand NL.IMRO.1509.BP000157-VA01, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform de 'Nota ambtshalve wijzigingen', waarbij voor de locatie van het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie van 23 februari 2019.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

In 2018 is een realisatieovereenkomst gesloten over de bouw van drie nieuwe woningen ter hoogte van de kruising Kersendijk/Beukendijk in Westendorp, onder voorwaarde van sloop van de voormalige varkenshouderij op Kersendijk 6. Om de ontwikkeling van de drie woningen mogelijk te maken en tegelijkertijd het agrarisch bouwperceel weg te bestemmen, is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan maakt de bouw van drie nieuwe woningen mogelijk, in lijn met de regeling voor sloop van voormalige agrarische bebouwing. Tegelijkertijd wordt het agrarisch bouwperceel op Kersendijk 6 wegbestemd.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. *Het bestemmingsplan is een uitwerking van eerdere afspraken*

Op basis van het toenmalige beleid voor vrijkomende agrarische bebouwing is door het college al in 2011 medewerking toegezegd aan het plan. Vervolgens is in de Beleidsnotitie Woningbouwplanning aan de drie woningen de status groen toegekend. In de realisatieovereenkomst uit 2018 is daarnaast opgenomen dat de drie woningen niet op het voormalig agrarisch bouwperceel op Kersendijk 6 worden gerealiseerd, maar ter hoogte van de kruising Kersendijk - Beukendijk. Deze keuze leidt tot een lagere geluidbelasting door de grotere afstand tot de A18. Het bestemmingsplan vloeit voort uit het bovenstaande.

1.2. *De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is inmiddels gesloopt*

Voorwaarde voor realisatie van de drie woningen was de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op Kersendijk 6, uitgezonderd twee bijgebouwen voor de achterblijvende voormalige bedrijfswoningen Kersendijk 4 en 6. Inmiddels is de sloop (ca. 5.500 m²) uitgevoerd.

1.3. *Er is aanleiding tot een ambtshalve wijziging t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan*

Uit het historisch bodemonderzoek is gebleken dat er aanleiding is tot nader onderzoek naar bodemverontreiniging, om zeker te kunnen stellen dat de bodemkwaliteit voldoet voor de nieuwe bestemmingen 'Wonen' en 'Natuur' ter hoogte van het voormalig agrarisch bedrijfsterrein. Om te waarborgen

dat nader onderzoek en een eventuele sanering plaatsvindt, is aan het bestemmingsplan ambtshalve een voorwaardelijke verplichting toegevoegd. De initiatiefnemer is akkoord met deze bepaling. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, is er geen aanleiding voor andere wijzigingen.

2.1. *Er is een realisatieovereenkomst gesloten*

De Wet ruimtelijke ordening verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het realiseren van één of meer woningen danwel realisatie van andere hoofdgebouwen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Met betrekking tot het plan is een realisatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin afspraken zijn gemaakt over het plan, de kosten van de bestemmingsplanprocedure en het verhaal van eventuele planschade. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttekeningen

a. *Een deel van het plangebied krijgt de bestemming 'natuur'*

De initiatiefnemer heeft verzocht om een deel van het plangebied te bestemmen als natuur. Daarmee wordt door de initiatiefnemer beoogd dat deel van het plangebied onderdeel te maken van het oorspronkelijk geplande landgoed Kleine Beer ten zuiden van de Beukendijk. Voor dat landgoed is echter nooit een vergunning aangevraagd waardoor dat plan is opgenomen in het voorbereidingsbesluit Woningbouwplanning fase 3, waarmee de ontwikkeling planologisch is geblokkeerd. De initiatiefnemer heeft kenbaar gemaakt landgoed Kleine Beer alsnog te willen ontwikkelen omdat de inmiddels vastgestelde lokale kwaliteitscriteria voor woningbouw daartoe ruimte geven. Hiertoe zal binnenkort een verzoek worden ingediend bij het college. Het nu voorliggende bestemmingsplan anticipeert hier deels op, maar bevat geen bouwmogelijkheid voor een landhuis en loopt dus niet vooruit op toekomstige besluitvorming. Voor nu bestaat er ruimtelijk geen bezwaar tegen de bestemming natuur op deze locatie.

Kosten, baten, dekking

De kosten van de procedure worden gedragen door de initiatiefnemer. Ook is een overeenkomst over verhaal van eventuele planschade afgesloten.

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 de Oude IJsselstreek Vizier, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

1. Nota ambtshalve wijzigingen
2. Raadsbegeleidingsblad (incl. link naar het bestemmingsplan)

Burgemeester en wethouders,

Marijke Verstappen
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.....
-