

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering :27 oktober 2022

Zaaknummer : 408044

Onderwerp: : Bestemmingsplan "Buitengebied, locatie Entinkweg 3 en Sinderenseweg 52 Varsseveld, Sinderenseweg 74 Sinderen"

De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan " Buitengebied, locatie Entinkweg 3 en Sinderenseweg 52 Varsseveld, Sinderenseweg 74 Sinderen", met identificatiecode NL.1509.BP000191-VA01, ongewijzigd vast te stellen. Bij dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie van 26 juni 2019.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Aan de Entinkweg 3 in Varsseveld staat een voormalige boerderij met bijgebouwen en omliggende gronden, welke is bestemd en in gebruik is als reguliere woning. In 2012 is in het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Entinkweg 3 Varsseveld' medewerking verleend aan de bouw van twee extra woningen op deze locatie: één vrijstaande woning na sloop van de bijgebouwen en één woning via splitsing. Eind 2016 is deze locatie door vaststelling van de beleidsnotitie Woningbouwplanning op 'rood' gezet en heeft deze een vervaldatum gekregen. Het plan is niet voor de vervaldatum in ontwikkeling genomen. De bouwmogelijkheid is daarom in het opvolgende bestemmingsplan 'Woningbouwplanning fase 1 en 2' geschrapt. De voormalige agrarische bebouwing staat er echter nog steeds. Eigenaar en gemeente zijn met elkaar in overleg getreden om te onderzoeken of de twee geschrapte bouwmogelijkheden elders ingezet kunnen worden. Partijen hebben besproken dat de twee geschrapte woningen alsnog op een andere locatie in het buitengebied van Oude IJsselstreek mogen worden gerealiseerd, onder voorwaarde van sloop van alle voormalige agrarische bebouwing en sanering van de bodem aan de Entinkweg 3. Eigenaar heeft met de Boskapelle/Sinderenseweg 74 in Sinderen en de Sinderenseweg 52 in Varsseveld twee voor het college acceptabele locaties aangedragen. Met de ontwikkeling wordt de voormalige agrarische bebouwing aan de Entinkweg gesloopt en wordt de aanwezige bodemvervuiling gesaneerd. Het ontwerpbestemmingsplan, dat hier concrete invulling aan geeft, heeft ter inzage gelegen en daartegen zijn geen zienswijzen ingediend. Nu wordt voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Het bestemmingsplan biedt een juridische basis voor het slopen van (voormalige) agrarische gebouwen en de realisatie van 3 woningen: 2 op de locatie Sinderenseweg 74/Boskapelle te Sinderen en 1 op de locatie Sinderenseweg 52 te Varsseveld.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

1.2 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.

1.3 De voormalige agrarische bebouwing aan de Entinkweg 3 in Varsseveld wordt gesloopt, en de in ontwikkeling geeft in vulling aan eerder gemaakte afspraken.

De eigenaar van de Entinkweg 3 en gemeente zijn al enige tijd met elkaar in gesprek. Dit in het kader van het bestemmingsplan 'Woningbouwplanning fase 1 en 2' en de ontwikkeling van bedrijventerrein Hofskamp-Oost fase III (het VIP). Partijen hebben besproken dat de twee geschrapte woningen alsnog op een andere locatie in het buitengebied van Oude IJsselstreek mogen worden gerealiseerd, onder voorwaarde van sloop van alle voormalige agrarische bebouwing en sanering van de bodem aan de Entinkweg 3. Eigenaar heeft met de Boskapelle/Sinderenseweg 74 in Sinderen en de Sinderenseweg 52 in Varsseveld twee voor de gemeente acceptabele locaties aangedragen. Met de ontwikkeling wordt de voormalige agrarische bebouwing aan de Entinkweg gesloopt en wordt de aanwezige bodemvervuiling gesaneerd.

1.4 Het woningbouwplan aan de Boskapelle/Sinderenseweg in Sinderen past binnen de kwaliteitscriteria voor woningbouw

Aan de Boskapelle/Sinderenseweg 74 in Sinderen staat een pluimveestal van 958m². Deze wordt gesloopt. De regeling functiewijziging en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) maakt het mogelijk om na de sloop van 750m² één woning te bouwen. De wens bestaat om op deze locatie een tweede vrijstaande woning te bouwen. Deze kan mogelijk worden gemaakt door de sloop aan de Entinkweg 3. Het woningbouwrecht wordt verplaatst naar de locatie aan de Boskapelle/Sinderenseweg 74.

1.5 Omzetting van de bestaande woning aan de Sinderenseweg 74 in Sinderen naar een reguliere woonbestemming is passend en wenselijk.

In verband met de nog aanwezige agrarische bestemming en de pluimveestal is de bestaande woning aan de Sinderenseweg 74 in Sinderen aangeduid als 'plattelandswoning'. Met de sloop van de pluimveestal vervalt nut en noodzaak om de bestaande woning als 'plattelandswoning' aan te duiden. Een omzetting naar een reguliere woonbestemming (burgerwoning) is hier passend.

1.6 Het realiseren van een extra woning aan de Sinderenseweg 52 in Varsseveld leidt niet tot extra versterking van het buitengebied.

De locatie Sinderenseweg 52 in Varsseveld valt onder het bestemmingsplan Buitengebied Oude IJsselstreek en heeft de bestemming 'Maatschappelijk', met de aanduiding 'zorgboerderij'. Het maximale te bebouwen oppervlak bedraagt 880m². De eigenaar is van plan op termijn de bedrijfsvoering te staken. Een bijgebouw kan verbouwd worden tot woning. Door hiervoor een bestaand bijgebouw te benutten leidt dit niet tot een ongewenste extra versterking van het buitengebied.

1.7 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. Daarmee is er sprake van een goede ruimtelijke ordening.

2. Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd.

De Wet ruimtelijke ordening verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het realiseren van één of meer woningen dan wel realisatie van andere hoofdgebouwen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is door het sluiten van een zogenaamde anterieure overeenkomst. Met betrekking tot dit bestemmingsplan is met initiatiefnemers een dergelijke overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het te realiseren programma, de kosten van de bestemmingsplanprocedure en het verhaal van eventuele planschade. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Kanttelingen

Geen

Kosten, baten, dekking

De kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan worden gedragen door initiatiefnemers. Het risico op planschade is eveneens met een overeenkomst afgedekt.

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 Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Bijlagen (algemeen)

- Verbeelding, toelichting en regels bestemmingsplan met bijbehorende bijlagen

Achterliggende bijlagen

--

Raadsvergadering d.d. 27 oktober 2022

- 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.....
-