

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 27 oktober 2022

Zaaknummer : 429428

Onderwerp: : Bestemmingsplan "Holserweg 12, Varsselder"

De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan "Plan Holserweg 12, Varsselder" met IMRO-code NL.IMRO.1509.BP000185-VA01 gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Plan Holserweg 12, Varsselder' regelt de beëindiging van agrarisch gebruik, maakt in plaats daarvan vier starterswoningen mogelijk en vormt verder een regeling van al toegestaan gebruik waarbij de mogelijkheden voor de winning van zonne-energie wordt uitgebreid. De ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast. Het plan heeft als ontwerp voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Na overleg met de omgeving is de landschappelijke inpassing gewijzigd. De gemeenteraad wordt in staat gesteld een besluit over vaststelling van dit plan te nemen.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt het planologische kader voor de feitelijke ontwikkeling van het plangebied. Het plan legt daarnaast eerder vergund gebruik voor een woning en energiewinning vast.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 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.

1.2 Het plan voor vier starterswoningen voldoet aan de kwaliteitscriteria voor woningbouw

De regeling functiewijziging en hergebruik vrijkomende agrarische bebouwing (VAB) maakt het mogelijk om na de sloop van 750m² één woning te bouwen. Voor een tweede woning is 1.000 m² extra sloop nodig. De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op Holserweg 12 wordt tot een oppervlakte van 1569,4 m² gesloopt. Er wordt 181 m² sloop van Sinderenseweg 74 in Sinderen betrokken. In voorliggend bestemmingsplan worden hierna vier starterwoningen mogelijk. Doordat uitbreidingsmogelijkheden van deze zijn uitgesloten, blijven dit starterwoningen. In het bestemmingsplan is verder onderbouwd dat de vier kleine starterwoningen een vergelijkbare ruimtelijke uitwerking hebben als twee grotere vrijstaande woningen die onder de VAB-regeling mogelijk kunnen worden gemaakt. Aanvullend hierop zijn de maximale koop- en/of huurprijs van de woningen vastgelegd in de anterieure overeenkomst die met initiatiefnemer is gesloten.

1.3 Het benutten van restruimte voor energiewinning is een vorm van efficiënt ruimtegebruik

De bestaande energiewinning op het perceel is in het verleden vergund. De zonnepanelen die van de te slopen opstallen verdwijnen worden ter hoogte van bestaande panelen in nog niet gebruikte restruimte gesitueerd. Het geheel wordt landschappelijk ingepast.

1.4 Het plan is gewijzigd ten aanzien van de landschappelijke inpassing.

Ten behoeve van het behoud van uitzicht van aanliggende grondeigenaren is na overleg de lijnvormige beplanting uit het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd in geconcentreerd groen ten zuiden van de nieuw te realiseren woningen. De verbetering in de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van landschappelijk inpassing blijft hiermee van voldoende niveau.

1.5 Het bestemmingsplan geeft blijk van een goede ruimtelijke ordening

Dit blijkt uit het plan de landschappelijke inpassing en de onderliggende onderzoeken. De provincie heeft in het vooroverleg ook ingestemd met het bestemmingsplan

2.1 De financiële haalbaarheid van het plan is anderszins verzekerd

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin kostenverhaal, planschadeverhaal en de prijs van de starterswoningen is geregeld.

Kanttekeningen

1. Het plan behoeft gelijktijdige behandeling van het plan met kenmerk NL.IMRO.1509.BP000191-VA01.

Dit behandelt de ontwikkeling op Entinkweg 3, Sinderenseweg 52, Sinderenseweg 74, Sinderen. Voorwaarde voor medewerking aan woningbouw op Holsersweg 12 in Varselder is dat verstening in het buitengebied wordt tegengegaan. Hiertoe moet 181 m² sloop worden behaald door de bebouwde oppervlakte op Sinderenseweg 74 in het bestemmingsplan te beperken.

Kosten, baten, dekking

Met initiatiefnemer is een 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

- a. Concept-raadsbesluit

- b. Raadsbegeleidingsblad
- c. Bestemmingsplan (zie ruimtelijkeplannen.nl:
NL.IMRO.1509.BP000185-ON02)
- d. Ambtshalve wijzigingen

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.....
-