

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 14 december 2023

Zaaknummer : 641910

Onderwerp: : Bestemmingsplan Buitengebied, zorgpark Warmse Water

De raad wordt voorgesteld

1. Het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteit landschap en bebouwing', opgenomen als bijlage 2 bij de regels van het bestemmingplan, met de daarin vermelde welstandscriteria vast te stellen en onderdeel doen zijn van de Welstandsnota.
2. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. De ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren.
4. De ingekomen zienswijzen overeenkomstig de voorstellen zoals opgenomen in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' te beantwoorden.
5. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.
6. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, zorgpark Warmse Water' met identificatiecode IMRO.1509.BP000211-VA01 met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, zorgpark Warmse Water' heeft van 27 april tot en met 7 juni 2023 ter inzage gelegen. Er zijn twintig zienswijzen ingediend die op onderdelen aanleiding voor aanpassingen aan het bestemmingsplan. Ook zijn er ambtshalve wijzigingen gemaakt. Dit vraagt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wat wordt met beslissing bereikt

Een juridische basis (bestemmingsplan) voor de ontwikkeling van een zorgpark met maximaal 112 onzelfstandige verblijfseenheden, bijbehorende zorgvoorzieningen en een nieuw woonerf met twee reguliere woningen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Voor het plangebied is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld

De stedenbouwkundige opzet van het zorgpark refereert aan de karakteristieke opbouw van Achterhoekse erven, met een wat hogere of voorname boerderij (voorhuis) en daarachter rondom het erf lagere bijgebouwen (stallen, schuren). De gebouwen krijgen een agrarische uitstraling, maar een maatschappelijke (zorg)functie. Om ervoor te zorgen dat het zorgpark goed in het landschap is in te passen, is het 'Beeldkwaliteitsplan landschap en het bebouwing' opgesteld. Hierin zijn welstandscriteria opgenomen. Het vaststellen van een Beeldkwaliteitsplan is een raadsbevoegdheid. Na vaststelling maakt het onderdeel uit van het Welstandsnota en zal het door de commissie Ruimtelijke Kwaliteit (Welstand) worden gebruikt als welstandscriteria voor de bouwaanvraag.

1.2 De landschappelijke inpassing is gewaarborgd

Het zorgpark en de twee reguliere woningen worden met de aanplant van streekeigen beplanting landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing maakt onderdeel uit van het beeldkwaliteitsplan en is als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Een deel van de gronden krijgt de bestemming 'natuur'. Op deze manier is landschappelijke inpassing, de realisatie en instandhouding van nieuwe natuur geborgd.

2.1 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. Met betrekking tot dit bestemmingsplan is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten en worden de kosten van de bestemmingsplanprocedure o.b.v. een plankostenscan in rekening gebracht. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

3.1 De ingekomen zienswijzen zijn tijdig ingediend

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 april tot en met 7 juni 2023 ter inzage gelegen. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn twintig zienswijzen ingediend. Deze zijn tijdig aan de gemeente verzonden en daarmee allen ontvankelijk.

4.1 De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en van een beantwoording voorzien

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

4.2 Ingekomen zienswijzen geven op onderdelen aanleiding tot wijziging van het bestemmingsplan

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

5.1 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.

6.1 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.

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

Zoals hierboven onder 2.1, 3.1, 4.1 en 4.2 aangegeven zijn er naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Eveneens zijn er ambtshalve wijzigingen gemaakt.

Kanttekeningen

a. De verkeersmaatregelen aan de Oude IJsselweg en de kruising met de N317/Slingerparallel vallen buiten het plangebied

Het zorgpark wordt ontsloten via de Oude IJsselweg. Dit is een erftoegangsweg, maar wordt ook door sluipverkeer gebruikt. Het zorgpark kent een beperkte verkeersgeneratie. In een aantal zienswijzen is bepleit een koppeling te maken tussen het zorgpark en verkeersmaatregelen.

De gemeente is, los van de komst van het zorgpark, in gesprek met omwonenden en de provincie over het maken van aanpassingen aan de Oude IJsselweg en de kruising met de N317/Slingerparallel. De gemeente heeft besloten

om een landbouwsluis te plaatsen en de provincie gaat de kruising met de N317/Slingerparallel aanpassen omdat deze overzichtelijker en daarmee veiliger te maken. Deze verkeersmaatregelen liggen evenwel buiten het plangebied van het bestemmingsplan en maken daarom geen onderdeel uit van de bestemmingsplanprocedure.

Kosten, baten, dekking

De kosten voor het wijzigen van het bestemmingsplan worden gedragen door initiatiefnemer. Het risico op planschade is met een planschadeovereenkomst 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, in de Staatscourant (officiële bekendmakingen) en op de gemeentelijke website.
- De initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen worden in kennis gesteld van het genomen besluit.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Algemene bijlagen

- Verbeelding, regels en toelichting
- 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (geanonimiseerde versie)

Achterliggende bijlagen

- Zienswijzen
- 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' (niet-geanonimiseerde versie)

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 14 december 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. 14 december 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 november 2023,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Het beeldkwaliteitsplan 'Beeldkwaliteit landschap en bebouwing', opgenomen als bijlage 2 bij de regels van het bestemmingplan, met de daarin vermelde welstandscriteria vast te stellen en onderdeel doen zijn van de Welstandsnota.
2. De ingekomen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvankelijk te verklaren.
3. De ingekomen zienswijzen overeenkomstig de voorstellen zoals opgenomen in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' te beantwoorden.
4. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.
5. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
6. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, zorgpark Warmse Water' met identificatiecode IMRO.1509.BP000211-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 14 december 2023

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk