

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 26 januari 2023

Zaaknummer : 499907

Onderwerp: : Bestemmingsplan “Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Miltseweg 7 Gendringen”

De raad wordt voorgesteld

1. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan “ Buitengebied Oude IJsselstreek, locatie Miltseweg 7 Gendringen”, met identificatiecode NL.IMRO.1509.BP000194-VA01 gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan voor het realiseren van een vrijstaande woning in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen heeft 6 weken ter inzage gelegen. Het plan maakt de realisatie van een woning van 750 m³ en bijgebouw van 150 m² mogelijk. Op de slooplocatie aan de Anholtseweg wordt 860 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. De resterende bijgebouwen van in totaal 300 m² blijven bestaan. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

De landschappelijke inpassing in het inpassingsplan is aangevuld ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Ter waarborging van de landschappelijke inpassing, wordt een aanduiding opgenomen op de verbeelding. Hiervoor dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor de realisatie van de vrijstaande woning, en waarborgt de sloop van landschap-ontsierende bebouwing en landschappelijke inpassing.

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 De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan

Het realiseren van een vrijstaande woning is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Daarom is het noodzakelijk om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen.

1.3 Het vast te stellen plan is in vergelijking met het ontwerpbestemmingsplan deels gewijzigd

Het gaat om de volgende wijzigingen:

- Het inpassingsplan als bijlage 2 bij de regels is aangevuld met extra landschappelijke elementen en de aanleg van het soort bomen is concreet gemaakt;

- De voorwaardelijke verplichting in de regels is ook als aanduiding opgenomen op de verbeelding, overeenkomstig de gemeentelijke werkwijze. Hiermee is de waarborging van de afspraak versterkt;
- De quick-scan F&F voor de Miltseweg is aangepast en aangevuld, de bijlage bij de toelichting is vervangen. Dit heeft geen consequenties voor de uitkomst en de uitvoerbaarheid van het plan.
- In de toelichting is in paragraaf 4.8 toegelicht dat de aanleg van een bluswatervoorziening (argument 1.4) is gewaarborgd, ook is de tekst in paragraaf 4.4.3. verduidelijkt.

1.4 Een vereiste bluswatervoorziening wordt door de gemeente gerealiseerd

Het plan is toegezonden naar de relevante overlegpartners. Door de Brandweer Noord- en Oost-Gelderland is op 6 oktober 2022 advies uitgebracht. Het advies gaat uit van de aanleg van een bluswatervoorziening, gezien het feit dat in de nabije omgeving van het plangebied geen enkele voorziening ligt. De bluswatervoorziening wordt aangelegd na inwerkingtreding van het bestemmingsplan en de te verlenen omgevingsvergunning bouwen, uiterlijk binnen 1 maand na gereedmelding van de woning. Dit is in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

2.1 De financiële haalbaarheid van het plan is anderszins verzekerd

De plankosten voor uitvoering van het project en het bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

1.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vastgestelde bestemmingsplan

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat beroep open tegen de gewijzigde onderdelen van het plan. Gelet op planwijzigingen is er vooralsnog geen reden dat een eventueel beroep zou kunnen leiden tot vernietiging van het bestemmingsplan.

1.2 Er is een gering juridisch risico

a. Borging sloop

Voor de agrarische bebouwing die wordt gesloopt aan de Anholtseweg 82/84 (860 m²) kan publiekrechtelijk op grond van het bestemmingsplan geen nieuwe bebouwing worden opgericht. Uit onderzoek is niet duidelijk geworden of eerder verleende vergunningen in het verleden zijn ingetrokken. Het is mogelijk dat op basis van het overgangsrecht alsnog bebouwing kan worden teruggebouwd.

In de anterieure overeenkomst verklaren de eigenaren van de slooplocatie dat gedeeltelijke of volledige herbouw niet zal plaatsvinden. Er zijn geen vigerende vergunningen bekend. Daarom verklaren zij de gemeente (zo nodig) te verzoeken de omgevingsvergunning(en) in te trekken. Hiermee is het risico op herbouw van bebouwing minimaal.

b. Stikstofberekening

Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022, dient onderzoek te worden gedaan naar de stikstofdepositie in de aanlegfase. Wij kunnen momenteel nog niet toetsen met de Aerius-calculator 2022. In voorliggend het bestemmingsplan is bij de onderbouwing voor de stikstofdepositie, aanleg- en gebruiksfase, gerekend met de calculator 2021. De uitkomst is positief gezien de beperkte omvang van de ontwikkeling.

Initiatiefnemer heeft verklaard akkoord te gaan met het -geringe- risico, dat een niet positieve uitkomst met de calculator 2022 kan leiden tot beroep.

Kosten, baten, dekking

Kosten die te maken hebben met de planologische procedure en realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is met initiatiefnemer de anterieure overeenkomst afgesloten. Eveneens is de planschadeovereenkomst afgesloten.

De kosten voor aanleg van de bluswatervoorziening komen voor rekening van de gemeente. De aanlegkosten bedragen circa € 5.000 euro (excl. btw). De kosten vallen onder het budget 'Brandbestrijding'.

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 communicatie over het vastgestelde bestemmingsplan, vindt conform wettelijke verplichting plaats in:

- het Gemeenteblad op www.officielebekendmakingen.nl;
- de Gelderse Post Oude IJsselstreek;
- de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Bijlagen (algemeen)

- Bestemmingsplan: toelichting, verbeelding, regels en bijlagen toelichting (7) en regels (3)
- Raadsbegeleidingsblad

Raadsvergadering d.d. 26 januari 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.....
-