

Gemeenteraad

Vergadering van 14 maart 2023
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

2023_RAAD_00012 Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Lakeweg 7 en 8, IJsselham

Overlegd met

Alen Basic, Lascal Boer

Portefeuillehouder

M. Smit

Samenvatting

Het voorliggende plan ligt aan de Lakeweg 7 en 8 in IJsselham. Beide percelen hebben de bestemming agrarisch bedrijf.

Het initiatief op het perceel Lakeweg 7 ziet op een vergroting van de stal, ten behoeve van uitbreiding van de bedrijfsvoering. Het (huidig) geldende bestemmingsplan voorziet niet in de uitbreiding van het agrarische bedrijf.

Het perceel aan de Lakeweg 8 is als jaren in gebruik als (reguliere) woning. Omdat het (huidig) geldende bestemmingsplan niet overeenkomt met het feitelijke gebruik en het beoogde plan een wenselijke planologische ontwikkeling betreft, wordt voorgesteld om het geldende bestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend tegen het plan. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven om het plan te wijzigen. De waterparagraaf dient te worden aangepast en er dient te worden voorzien in voldoende waterinfiltratie/-bergingscapaciteit conform de Uitgangspuntennotitie van het waterschap.

Aanleiding voor het corrigeren van het dictum

In de Politieke Markt van 7 maart 2023 heeft wethouder Smit tijdens de behandeling van agendapunt 4.3 'Vaststelling bestemmingsplan Lakeweg 7 en 8 IJsselham' aangekondigd dat het dictum van het aan de raad voorgelegde besluit aangevuld en gecorrigeerd moet worden. De voorgestelde aanvulling raakt overigens niet de kern en/of de strekking van het voorliggend raadsvoorstel.

Per abuis is bij het aan de raad voorgelegde raadsvoorstel geen 'Nota van wijzigingen' toegevoegd. In deze 'Nota van wijzigingen' is een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen naar aanleiding van een zienswijze van het waterschap en heeft betrekking op de verplichting tot waterberging. Het betreft een gebruikelijke, voorwaardelijke verplichting die in veel bestemmingsplannen wordt opgenomen. Door de toevoeging van het beslispunt over de 'Nota van wijzigingen', moet het dictum worden aangepast en verandert de volgorde van de beslispunten.

Beschrijving

Inleiding

Het voorliggende plan heeft betrekking op de percelen Lakeweg 7 en 8 in IJsselham. Dit bestemmingsplan voorziet voor Lakeweg 7 in de vergroting van de stal, ten behoeve van de uitbreiding van de bedrijfsvoering. Het perceel aan de Lakeweg 8 is al jaren in gebruik als (reguliere) woning. Omdat het (huidig) geldende bestemmingsplan niet overeenkomt met het feitelijke gebruik

en het beoogde plan een wenselijke planologische ontwikkeling betreft, wordt voorgesteld om het geldende bestemmingsplan te wijzigen.

Aanleiding voor het corrigeren van het dictum

In de Politieke Markt van 7 maart 2023 heeft wethouder Smit tijdens de behandeling van agendapunt 4.3 'Vaststelling bestemmingsplan Lakeweg 7 en 8 IJsselham' aangekondigd dat het dictum van het aan de raad voorgelegde besluit aangevuld en gecorrigeerd moet worden. De voorgestelde aanvulling raakt overigens niet de kern en/of de strekking van het voorliggend raadsvoorstel.

Per abuis is bij het aan de raad voorgelegde raadsvoorstel geen 'Nota van wijzigingen' toegevoegd. In deze 'Nota van wijzigingen' is een zogenoemde voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze voorwaardelijke verplichting is opgenomen naar aanleiding van een zienswijze van het waterschap en heeft betrekking op de verplichting tot waterberging. Het betreft een gebruikelijke, voorwaardelijke verplichting die in veel bestemmingsplannen wordt opgenomen. Door de toevoeging van het besispunt over de 'Nota van wijzigingen', moet het dictum worden aangepast en verandert de volgorde van de besispunten.

Gewenst resultaat

Het bestemmingsplan Lakeweg 7 en 8 IJsselham, als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1708.ISHLakeweg7en8BP-ON01 gewijzigd vast te stellen.

Argumenten

1.1. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen. De ingediende zienswijze door het waterschap geeft aanleiding om een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van het bestemmingsplan, conform de nota van wijzigingen.

2.1. Er is één zienswijze binnengekomen op het concept bestemmingsplan. De zienswijze had betrekking op de waterparagraaf van de toelichting. Indiener adviseert om de waterberging te ontwerpen op basis van een vertraagde afvoer of infiltratie, afhankelijk van de mogelijkheden in het plangebied. Tenslotte moet de uitgangspuntennotitie worden opgenomen als bijlage. Deze opmerking wordt verwerkt in het bestemmingsplan.

3.1. Lakeweg 7: Deze ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op het milieu. De uitgevoerde analyse in de toelichting van het bestemmingsplan geeft voldoende inzicht op de milieuaspecten. De omgevingsdienst IJsselland heeft, in mandaat, besloten dat er geen milieueffectrapportage benodigd is.

3.2. Lakeweg 7: Het initiatief beoogt een goede ruimtelijke ordening, omdat deze voldoet aan de verschillende milieuaspecten, past binnen de kaders van de Omgevingsvisie, beleidsnotitie bestemmingsplan buitengebied en omdat er een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan het plangebied conform de 'kwaliteitsimpuls groene omgeving' van de provincie Overijssel.

3.3. Lakeweg 8: Deze gronden hebben de bestemming 'Agrarisch - bedrijf 2'. Er vinden hier geen agrarische activiteiten plaats. De woning wordt al jaren regulier bewoond. Om het gebruik juridisch correct te regelen wordt het bestemmingsplan aangepast. Bovendien wordt hiermee beoogd dat er in de toekomst geen agrarische activiteiten meer kunnen plaatsvinden. De gebruiksintensiteit van het perceel wordt door de wijziging minder.

4.1. Bij het opstellen van een bestemmingsplan is de gemeente verplicht om de door haar te maken kosten te verhalen en zo nodig nadere eisen en regels te stellen. De initiatiefnemer is bereid hierover met de gemeente een zogenaamde anterieure overeenkomst te sluiten, waarmee aan deze voorwaarde wordt voldaan. Voorgesteld wordt om geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd, te weten via een planschadeovereenkomst.

Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing

Duurzaamheid en social return

Door het realiseren van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het bestemmingsplan wordt de biodiversiteit van het gebied verbeterd.

Financiële toelichting

Initiatiefnemer draagt de kosten - inclusief leges - voor de bestemmingsplanprocedure en met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst afgesloten. Eventuele schadeclaims die voortvloeien uit tegemoetkomingen in planschade worden verhaald op de initiatiefnemer.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze geweest welke wordt overgenomen.

Uitvoering en planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het plan en het raadsbesluit zo spoedig mogelijk bekend gemaakt en voor een termijn van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan na afloop van deze termijn onherroepelijk.

Is het besluit openbaar?

Ja

Besluit

Het college legt het volgende voor aan de gemeenteraad:

1. In te stemmen met de 'Nota van wijzigingen bestemmingsplan Lakeweg 7 en 8, IJsselham', inhoudende het opnemen van een voorwaardelijke verplichting ten behoeve van waterberging en deze nota vast te stellen.
2. De 'Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Lakeweg 7 en 8 IJsselham' vast te stellen en de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan conform deze reactienota van een reactie te voorzien.
3. Het ontwerpbestemmingsplan 'Bestemmingsplan Lakeweg 7 en 8 IJsselham', als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1708.ISHLakeweg7en8BP-ON01 met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen gewijzigd vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.
5. Het gewijzigd vastgestelde 'Bestemmingsplan 'Lakeweg 7 en 8 IJsselham' met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.