

Politieke Markt

Vergadering van 7 maart 2023
Beleid en Uitvoering - Samenleving en
Ontwikkeling

Vaststelling bestemmingsplan Lakeweg 7 en 8, IJsselham

Auteur

Sander Wennemers

Overlegd met

Lascal Boer, Furkan Adiguzel

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 de bestemming in 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.

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.

Gewenst resultaat

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

Argumenten

1.1 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.

1.2 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.

1.3 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.

2.1 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.

3.1 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.

Kanttekeningen en risico's

Voor de stikstofberekening is uitgegaan van de op dit moment beschikbare versie. De verwachting is dat 26 januari 2023 een nieuwe calculator beschikbaar is. Indien dat het geval is, zal de nieuwe stikstofberekening toegevoegd worden aan het bestemmingsplan.

<https://ebesluitvorming-steenwijkerland.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=39328>

Duurzaamheid en social return

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

<https://ebesluitvorming-steenwijkerland.suite.green.gemnet.nl/do/decree/detail?id=39328>

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. Het ontwerpbestemmingsplan bestemmingsplan Lakeweg 7 & 8 IJsselham, als vervat in het GML bestand NL.IMRO.1708.ISHLakeweg7en8BP-ON01 met bijbehorende regels, toelichting en bijlagen vast te stellen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

3. De reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Lakeweg 7 & 8 IJsselham' vast te stellen en de ingediende zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan conform deze reactienota van een reactie te voorzien
4. Het vastgestelde bestemmingsplan Lakeweg 7 & 8 IJsselham met bijbehorende stukken ter inzage te leggen.