

Zaaknummer : 859008

Raadsvergadering : 19-03-2024

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-5 (nabij Batsdijk 18 - 18a Ruurlo)"

Collegevergadering : 27-02-2024

Portefeuillehouder : Wethouder 5.1.2e

Steller : 5.1.2e 5.1.2e, Team tel. :
Dienstverlening omgeving B

Te nemen besluit

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-5 (nabij Batsdijk 18 - 18a Ruurlo)" vaststellen;
2. voor het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-5 (nabij Batsdijk 18 - 18a Ruurlo)" geen exploitatieplan vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Op de locatie nabij Batsdijk 18 - 18a te Ruurlo is een voormalig varkensbedrijf gelegen. Op het perceel staan vier oude bedrijfsgebouwen en twee woningen. De varkenshouderij is al meerdere jaren niet meer in bedrijf. Vooral hierdoor zijn de bedrijfsgebouwen in verval geraakt. De wens bestaat om na sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen twee extra woningen te realiseren in het kader van rood-voor-rood. Om die ontwikkeling mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Argumentatie

1.1. Voldoet aan de voorwaarden vanuit de "Rood voor Rood" regeling.

Indiener voldoet aan alle voorwaarden vanuit de Rood voor Rood regeling en kan daarmee twee extra woningen bouwen op de percelen nabij Batsdijk 18 - 18a in Ruurlo.

1.2 Herziening van de bestemming

Een herziening van het geldende bestemmingsplan moet ervoor zorgen dat deze woningbouw ook planologisch wordt vastgelegd. Het huidige bestemmingsplan wordt herzien, om hiermee twee extra bouwvlakken toe te voegen. Het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-5 (nabij Batsdijk 18 - 18a Ruurlo)" is hiervoor gemaakt.

1.3 Ter inzage van het ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Wij hebben geen zienswijzen ontvangen. Er is dan ook geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen.

2. Geen exploitatieplan vast te stellen

Er is een anterieure overeenkomst opgesteld. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Kanttekeningen en risico's

Tegen een vaststellingsbesluit van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Recente jurisprudentie geeft inmiddels aan, dat iedere belanghebbende dit kan doen. Voor een niet-belanghebbende geldt dat die wel een zienswijze moet hebben ingediend.

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering
Afhandelvingsvoorstel voor raad:
0 hamerstuk
0 besprekstuk
0 anders, nl

Raadsvergadering
0 zonder hoofdelijke stemming
0 met algemene stemmen
0 stemmen voor, stemmen tegen
 aangenomen
0 verworpen

Voor eventuele planschade is een overeenkomst afgesloten met de ontwikkelaar van dit plan. Uit te keren tegemoetkomingen in schade (planschade) verhalen wij op de ontwikkelaar.

Financiën

Met de ontwikkelaar is een realiseringsovereenkomst afgesloten en een overeenkomst over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade. Het plan heeft daarmee geen financiële risico's voor de gemeente. Bij het vaststellen van dit bestemmingsplan hoeft dan ook geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

VN verdrag rechten van mensen met een beperking

Niet van toepassing.

Communicatie

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het zes weken ter inzage gelegd. Tijdens die termijn kan beroep worden ingesteld.

Initiatief, participatie en rol gemeente

De eigenaar is de initiatiefnemer van de ontwikkeling aan de Batsdijk en heeft de directe burens hierover, tijdens de bestemmingsplanprocedure geïnformeerd.

De gemeente publiceert tijdens de bestemmingsplanprocedure en heeft de ter inzage legging van het voorontwerp- en ontwerpbestemmingsplan gepubliceerd. Ook publiceert de gemeente de aanvraag omgevingsvergunning en voldoet daarmee aan de wettelijke inspraakmomenten.

Planning en evaluatie

De volgende stap in dit planologische proces is, dat de raad het bestemmingsplan ongewijzigd vaststelt. Hierna is het dan voor belanghebbenden mogelijk om tegen dit bestemmingsplan beroep in te stellen (zie onder kanttekeningen en risico's).

Na afloop van de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij een verzoek om schorsing wordt gedaan.

Alternatieven

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

5.1.2
e

5.1.2e

drs.

5.1.2e

Raadsvergadering : 19-03-2024

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27-02-2024;

overwegende, dat voor de percelen nabij de Batsdijk 18 - 18a in Ruurlo geldt dat alleen twee woningen zijn toegestaan, en de bouw van twee extra woningen niet toegestaan is;

dat door een herziening van het geldende bestemmingsplan het mogelijk wordt om twee extra woningen te bouwen;

dat gezien de komst van de omgevingswet per 1 januari 2024 het niet meer haalbaar was om het voorontwerpbestemmingsplan ter inspraak te leggen en gezien de verwachting dat er geen bijzonderheden zouden optreden op het moment dat wij de fase van het voorontwerp zouden overslaan, direct het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag;

dat met ingang van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in het Gemeentebled en het BerkelBericht van 20 december 2023;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend en er geen aanleiding is om het ontwerpbestemmingsplan te wijzigen;

dat het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is of deze er niet zijn;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-5 (nabij Batsdijk 18 - 18a Ruurlo)" met IMRO-code: NL.IMRO.1859.BPBGB20230014-0010.gml en de bijbehorende bestanden vast te stellen;
2. voor het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-5 (nabij Batsdijk 18 - 18a Ruurlo)" geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 19-03-2024

de griffier,

5.1.2e

5.1.2e

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-5 (nabij Batsdijk 18 - 18a Ruurlo)"

Onderwerp : Bestemmingsplanherziening nabij Batsdijk 18 - 18a in Ruurlo

Bijlage:

- Ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020, herziening 2023-5 (nabij Batsdijk 18 - 18a Ruurlo)" (toelichting met onderzoeken, regels en verbeelding)

- A. Getekende realisatieovereenkomst "Rood voor Rood Batsdijk 18 - 18a in Ruurlo"
- B. Getekende planschadeovereenkomst "Rood voor Rood Batsdijk 18 - 18a in Ruurlo"
- C. Erfinpassingsplan met definitieve situering woning.
- D. Plan voor investering in ruimtelijke kwaliteit.
- E. Overeenkomst met derde partij.
- F. Beheer en onderhoudsplan Batsdijk 18 -18a Ruurlo.

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 1 2 3