

Memo

Aan:	Raadsleden en fractieassistenten
Cc:	
Van:	Ben Hiddinga
Datum	4 maart 2023
Kenmerk:	312418
Onderwerp:	Stand van zaken legalisatie 't Isselt.

Geachte raadsleden en fractieassistenten,

Inleiding

Bij de bewoners van 't Isselt leeft al langer de wens om de recreatiebestemming om te zetten in een woonbestemming, waarmee 't Isselt een reguliere woonwijk kan worden. Toen de provincie in 2019 de zogenaamde 'contingenten-politiek' heeft losgelaten, is hier ruimte voor ontstaan.

In het voorjaar van 2020 heeft het college middels een memo kaders vastgesteld, waarbinnen zij bereid was om hier medewerking aan te verlenen. Deze memo is op 14 oktober 2020 besproken in uw Raadscommissie Fysieke Leefomgeving, waarbij deze commissie fiat heeft gegeven aan het college om, binnen de kaders van het memo, een bestemmingsplanwijziging voor te bereiden.

Op 17 november 2021 heeft uw Raadscommissie Fysieke Leefomgeving nogmaals gesproken over het proces van legalisatie van 't Isselt. Daarbij is 'huiswerk' meegegeven aan het college en Stichting Woonbelangen 't Isselt, als vertegenwoordiger van de eigenaren. Dit huiswerk bestond uit vragen over waardestijging, kosten, draagvlak en compensatie. Hierover hebben wij uw raad middels een memo van 23 augustus 2022 geïnformeerd. In dat memo hebben wij uw raad ook geïnformeerd over de vervolgstap: het opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan en bijbehorende overeenkomsten.

Met dit memo willen wij u informeren over het vervolg, sinds ons memo van afgelopen zomer.

Verloop van het proces

Van belang is dat dit geen project is van de gemeente, maar van de eigenaren/bewoners van 't Isselt, vertegenwoordigd door het stichtingsbestuur. Zij zijn initiatiefnemer en daarmee verantwoordelijk voor verschillende stappen in het proces zoals het opstellen van een ontwerp-bestemmingsplan.

Eind september 2022 is namens het stichtingsbestuur een ontwerp-bestemmingsplan ingediend. Dit bleek niet te voldoen aan de kaders die zij gesteld in het memo van 2020. In dit memo staat onder meer:

Door de opzet en bouwhistorie van 't Isselt heeft het een bijzonder stedenbouwkundig, groen en architectonisch karakter. Het college is van mening dat het belangrijk is dit te onderkennen en te borgen dat 't Isselt, ook wanneer het een reguliere woonwijk zou worden, dit karakter van 'wonen in het groen' blijft behouden. Een beeldkwaliteitsplan en een beperking ten aanzien aanvullende bouw mogelijkheden (aanbouw, uitbouw, bijgebouw) zouden noodzakelijk zijn, net zoals handhaving hierop.

In het ontwerp-bestemmingsplan was geen Beeldkwaliteitsplan opgenomen. Ook was er geen beperking opgenomen ten aanzien van de aanvullende bouwmogelijkheden. Dit zou ertoe kunnen leiden dat, afhankelijk van de grootte van het perceel, ruimte zou kunnen ontstaan voor bouwmogelijkheden (aanbouw, uitbouw, bijgebouw) tussen de 150m² en 180m². Wij denken dat dit niet in verhouding is met de oppervlakte van de woningen (ca. 75m²) en dit afbreuk doet aan de bijzondere stedenbouwkundige opzet, het architectonische beeld en het bijzondere karakter van 'wonen in het groen'.

Het stichtingsbestuur heeft aangegeven dat het maximaliseren van de bouwmogelijkheden een belangrijk punt is voor haar achterban. Zij wil dat 't Isselt een reguliere woonwijk wordt met de daarbij horende reguliere bouwrechten. Deze wens valt buiten de kaders van het memo van 2020 en reeds om die reden kunnen wij hier niet zonder meer aan tegemoetkomen.

Wij zijn van mening dat de kaders van het memo van 2020 juist zijn. Op verzoek van het stichtingsbestuur laten wij ons hierover nog een keer extern adviseren. Hiervoor is inmiddels vanuit de ambtelijke organisatie opdracht gegeven om alsnog een Beeldkwaliteitsplan op te laten stellen, waarbij nadrukkelijk een advies zal worden gevraagd over de bebouwingmogelijkheden. Dit document zal de basis bieden voor vervolgesprekken met het stichtingsbestuur.

Planning

Wij gaan er van uit dat wij in Q2-2023 een Beeldkwaliteitsplan met bebouwingmogelijkhedenadvies kunnen ontvangen en bespreken met het stichtingsbestuur. Dit zal vervolgens verwerkt moeten worden in het ontwerp-bestemmingsplan en welstandregels. Dit laatste is een verantwoordelijkheid van het stichtingsbestuur.

Naast het ontwerp-bestemmingsplan moeten wij nog anterieure-, planschade- en koopovereenkomsten opstellen en deze vervolgens sluiten met het stichtingsbestuur en de 67 individuele eigenaren. De doorlooptijd hiervan is sterk afhankelijk van de individuele eigenaren.

In het meest gunstige geval zou dit ertoe kunnen leiden dat het college het ontwerp-bestemmingsplan nog voor de zomer van 2023 ter inzage kan leggen. Indien het Beeldkwaliteitsplan en/of de overeenkomsten leiden tot veel discussie of andersoortige vertraging, zal de terinzagelegging pas in het najaar van 2023 plaats kunnen vinden.

Na terinzagelegging kan eenieder een zienswijze indienen tegen het voorliggende plan. Pas daarna kan het college het ontwerp-bestemmingsplan ter besluitvorming aan uw raad voorleggen.