

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 21 september 2023

Zaaknummer : 316552, 630877

Onderwerp: : Bestemmingsplan "Kom Heelweg Oost en West, locatie Molenweg 20"

De raad wordt voorgesteld

1. De ingekomen zienswijze overeenkomstig het voorstel zoals opgenomen in de 'Nota zienwijzen' te beantwoorden.
2. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Het bestemmingsplan "Kom Heelweg Oost en West, locatie Molenweg 20" met identificatiecode IMRO.1509.BP000183-VA01, ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op 6 februari 2021 is op basis van de mandaatregeling 2021 besloten om in principe medewerking te verlenen aan een herontwikkeling van de bedrijfslocatie Zuidema Trailers naar maximaal zeven grondgebonden woningen (waarvan minimaal twee starters- en drie levensloopbestendig woningen). De woningen worden in een blok van drie (t.h.v. de Bosboombroekerweg) en in een blok van vier (t.h.v. Molenweg) gerealiseerd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juni tot en met 13 juli 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend welke van een beantwoording is voorzien. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Een juridische basis (bestemmingsplan) voor de bouw van zeven grondgebonden woningen op een voormalig bedrijfslocatie aan de Molenweg 20 in Heelweg.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. De ingekomen zienswijze is van een beantwoording voorzien

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juni tot en met 13 juli 2023 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. Deze is in de 'Nota zienwijzen en ambtshalve wijzigingen' voorzien van een beantwoording en geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1. Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

Op basis van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de raad een exploitatieplan vast. In afwijking van dit artikel kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is (artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wro). Met betrekking tot dit bestemmingsplan zijn de plan- en procedurele kosten voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst. Tevens is er een planschadeovereenkomst afgesloten inzake het verhalen van eventuele planschade. Daarom is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

3.1. Voorrang voor transformatie van leegstand vastgoed

Het bouwen van woningen op locaties met leegstaand vastgoed heeft de voorkeur. Met de bouw van de 'juiste' woningen op deze locaties, snijdt het mes aan twee kanten. De problematiek van (langdurig) leegstand vastgoed met een negatieve impact op de omgeving wordt minder en de woningbehoefte wordt deels ingevuld.

3.2. Het bouwen van woningen wordt op een inbreidingslocatie mogelijk gemaakt

Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik gaat woningbouw op inbreidingslocaties voor op uitbreiding aan de randen van onze kernen. De gemeente werkt hierbij volgens de lijn 'van binnen, naar buiten'. Hierin volgen we de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.3. Het woningbouwplan komt voort uit de Kleine Kernen Aanpak

In het kader van de Kleine Kernen Aanpak in Heelweg is, in opdracht van Heelwegs belang en de gemeente Oude IJsselstreek, de lokale woonbehoefte in beeld gebracht middels een onderzoek dat is uitgevoerd door Atrivé. De onderzoeksresultaten zijn gepubliceerd in het rapport 'Wonen in Heelweg' (december, 2019). Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat:

- het huidige aanbod van woningen in Heelweg niet goed overeenkomt met de huidige en toekomstige vraag;
- starters graag in Heelweg of in het buitengebied van Heelweg willen blijven wonen maar daarvoor ontbreekt het aan een passend en betaalbaar aanbod op de woningmarkt;
- er weinig doorstroming plaats vindt waardoor starters moeilijk aan een woning kunnen komen en het risico bestaat dat deze Heelweg verlaten;
- het van belang is om de woningvoorraad in Heelweg toekomstbestendig te maken, met name met het oog op het behoud van een evenwichtig bevolkingsopbouw en sociale samenhang.

Naar aanleiding van dit rapport zijn pand- en grondeigenaren in de gelegenheid gesteld hun woningbouwplan in te dienen. Deze zijn in samenhang met de aantoonbare woonbehoefte beoordeeld. Dit woningbouwplan is hiervan een resultaat en geeft invulling aan een deel van de aantoonbare woonbehoefte met minimaal twee starters- en drie levensloopbestendig woningen.

Daarnaast is met de ontwikkelaar is afgesproken dat deze de woningen voor een periode van drie maanden aanbiedt aan inwoners van Heelweg. Zij krijgen zo een voorrangpositie, die past bij de uitvoering van de Kleine Kernen Aanpak. Als de woningen na drie maanden niet verkocht/verhuurd zijn, is de ontwikkelaar vrij deze breder in de markt te zetten.

3.4. 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.

Kanttekeningen

a. Voorrang voor inwoners van Heelweg ligt niet juridisch vast

De gemeente heeft op dit moment geen beleid dat bepaald dat er bij een woningbouwproject inwoners uit de kern zelf een (juridisch geborgde) voorrangpositie krijgen. Dit staat ook op gespannen voet met het recht op vrije vestiging. Gezien de situatie op de woningmarkt komen er in de toekomst meer mogelijkheden voor gemeente om eigen inwoners een voorrangpositie te geven. Dit kan in meerdere gradaties, mits daar specifiek beleid voor is vastgesteld. Dit is op dit moment nog onderdeel van verkenning. Omdat er (nog) geen beleidsmatige basis voor een voorrangpositie voor eigen inwoners is deze nu niet juridisch vastgelegd in een overeenkomst met de ontwikkelaar.

Kosten, baten, dekking

Plan- en procedurele kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Deze zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het risico op planschade is met een planschadeovereenkomst afgedekt.

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 vaststelling en termijn voor terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad, het huis-aan-huisblad en op de gemeentelijke website.
- De initiatiefnemer en indieners van de zienswijze worden in kennis gesteld van het genomen besluit.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

- Verbeelding, toelichting (incl. bijlagen) en regels bestemmingsplan
- Nota zienswijzen

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d 21 september 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.....
-

Raadsvergadering d.d. 21 september 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

Overwegende dat

- met ingang van 1 juni 2023 het ontwerpbestemmingsplan “Kom Heelweg Oost en West, locatie Molenweg 20” voor iedereen gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen genoemde termijn er één zienswijze is ingediend;
- deze zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;
- er daarnaast geen ambtshalve wijzigingen nodig zijn ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2023 met bijbehorende bijlagen;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Het bestemmingsplan “Kom Heelweg Oost en West, locatie Molenweg 20” met identificatiecode IMRO.1509.BP000180-VA01, ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 21 september 2023.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk