

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 24 oktober 2024

Zaaknummer : 814064

Onderwerp: : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Hoofdstraat 3 Varsselder-Veldhunten en Westelijke Oude Aaltenseweg 5 Varsseveld"

De raad wordt voorgesteld

1. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. De ingediende zienswijzen conform bijgaande "Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen" te beantwoorden.
3. Het bestemmingsplan "Hoofdstraat 3 Varsselder-Veldhunten en Westelijke Oude Aaltenseweg 5 Varsseveld" met identificatiecode NL.IMRO.1509.BP000188-VA01 conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Voor de locaties Hoofdstraat 3 in Varsselder-Veldhunten en Westelijke Oude Aaltenseweg 5 heeft het college in 2021 als uitkomst van het Woonwonderzoek Varsselder-Veldhunten principemedewerking verleend voor transformatie van de functie Horeca en Bedrijf naar Wonen. Bebouwing ten dienste van deze functies wordt gesloopt. Bestaande bouwmogelijkheden gemeten in m2's worden over de locaties verdeeld. Op Hoofdstraat 3 ontstaat ruimte voor 1 vrijstaande- en vier geschakelde woningen waarvan 2 starterswoningen. Op Westelijke Oude Aaltenseweg 5 ontstaat ruimte voor 1 woning. Na toepassing van de wijzigingsmogelijkheid kan na sloop van agrarische bebouwing van 750 m2 één extra woning worden toegestaan. Voor een volgende woning is 1.000 m2 sloop nodig.

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober 2023 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er 5 zienswijzen ingediend. Deze zijn van antwoord voorzien in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'. De zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Daarnaast is er aanleiding om in 'de Nota' benoemde ambtshalve wijziging aan te brengen op het ontwerpbestemmingsplan.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het vast te stellen bestemmingsplan biedt een juridische en planologische basis voor het realiseren van 6 woningen op twee locaties waar het grondgebruik nu ten dienste van horeca en bedrijf.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De financiële haalbaarheid van het plan is anderszins verzekerd

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin kostenverhaal, planschadeverhaal en landschappelijke inrichting is geregeld.

2.1 De zienswijzen leiden tot aanpassingen aan het plan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 september 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn er 5 zienswijzen ingediend. Deze zijn in de 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' voorzien van beantwoording. De nota is als bijlage bij dit voorstel opgenomen. Naar aanleiding van de zienswijzen en naar aanleiding van recente jurisprudentie inzake waterberging op Hoofdstraat 55, Varsselder worden de volgende aanpassingen worden aan het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd:

- De toetsing aan het beleidsstuk 'Regionale structuurvisie Achterhoek' wordt verwijderd uit de toelichting.

- De bestaande woning + bijgebouw aan de Hoofdstraat heeft een totale maximale oppervlakte van 250 m² en de 4 nieuwbouwwoningen met bijgebouwen krijgen een gezamenlijke oppervlakte van 370 m², tezamen is dat 620 m². Deze oppervlaktes worden geborgd in de bestemmingsplanregels onder artikel 4.2.3, op de verbeelding door middel van een aanduiding 'maximum bebouwd oppervlakte (m²)' verduidelijkt in de toelichting. Doordat aan de Hoofdstraat 825 m² aan bebouwing is toegestaan en er maar 620 m² wordt gebruikt, wordt de overgebleven 205 m² ingezet voor de te realiseren woning aan de Westelijke Oude Aaltenseweg.

- In artikel 4.3.4 van de planregels wordt de volgende regel opgenomen:

Tot een gebruik strijdig met de bestemming wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden met de bestemming 'Wonen' voor de functies als bedoeld in artikel 4.1, tenzij is aangetoond dat:

- a. bij de nieuwbouw aan de Hoofdstraat minimaal 29,6 m³ hemelwaterinfiltratie wordt gerealiseerd, gebaseerd op een toename in verharding van 370 m²;*
- b. bij de nieuwbouw aan de Westelijke Oude Aaltenseweg minimaal 10,4 m³ hemelwaterinfiltratie wordt gerealiseerd, gebaseerd op een toename in verharding van 130 m²;*
- c. een toename van verhard oppervlak, bovenop de genoemde oppervlaktes bij lid a en b, moet gecompenseerd worden waarbij 0,08 m³ infiltratievoorziening per toegenomen vierkante meter verhard oppervlak moet worden gerealiseerd;*
- d. de hemelwaterinfiltratievoorzieningen uit lid a, b en c dienen in stand gehouden te worden.*

In de toelichting wordt in paragraaf 4.8.2 en 4.8.3 de benodigde hemelwaterinfiltratie nader onderbouwd.

In de paragraaf 'Verkeer' van de toelichting wordt de term 'rest bebouwde kom' vervangen door 'buitengebied'.

In artikel 4.3.5 van de planregels wordt de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

Ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen de aanduiding 'overige zone - voorwaardelijke verplichting 2' geldt dat de bodem gesaneerd moet worden zoals is geconcludeerd in het rapport 'Verkennd bodemonderzoek en asbestonderzoek Westelijke Oude Aaltenseweg 5 Varsseveld' zoals bijgevoegd als bijlage 3 van deze regels zodat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik, voordat gebouwen gebouwd mogen worden.

In artikel 4.3.6 van de planregels wordt de volgende voorwaardelijke verplichting opgenomen:

Ten aanzien van het bouwen van woningen geldt dat bij de aanvraag omgevingsvergunning een bouwakoestisch onderzoek overlegd moet worden waarin wordt aangetoond dat de wettelijke binnenwaarde van 33 dB behaald wordt

3.1 De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente bestemmingsplan vast.

3.2 Het plan voldoet aan het (woningbouw)beleid

De plangebieden zijn transformatielocaties. Er worden zes woningen toegestaan. Hiervan worden er drie levensloopbestendige- en twee als starterswoning gebouwd. Voor de starterswoningen is de verkoopprijs in de anterieure overeenkomst conform de toen geldende werkwijze vastgesteld op maximaal € 225.000 VON (Prijsspeil 1 januari 2021). Deze prijs is exclusief de jaarlijkse index ten aanzien van de loonkosten en materiaal conform inputprijsindex bouwkosten. Dan wel in het geval van verhuur een maximale huurprijs wordt gerekend van € 850,- per maand.

3.3 Op de beide locaties worden bestaande m²'s bouwmogelijkheden ten behoeve van wonen verdeeld

Voor de ontwikkeling wordt gebruikgemaakt van de aanwezige 825 m² aan bouwmogelijkheden die op de Hoofdstraat volgens het nu geldende bestemmingsplan zijn toegestaan voor horeca en een bedrijfswoning. Bebouwing rondom de bedrijfswoning die dienstdeed voor horeca wordt gesloopt. Met de bouw van 4 woningen wordt slechts een deel van deze 825 m² aan toegestane bebouwing gebruikt. De bestaande woning + bijgebouw heeft na sloop van bebouwing voor horeca een totale maximale oppervlakte van 250 m² en de 4 nieuwe woningen met bijgebouwen krijgen een gezamenlijke oppervlakte van 370 m², tezamen is dat 620 m². Deze oppervlaktes worden voor Hoofdstraat 3 geborgd in de bestemmingsplanregels. Het resterende deel aan toegestane bebouwing van (825 m² - 620 m²) 205 m² wordt ingezet ten behoeve van de transformatie van de Westelijke Oude Aaltenseweg van bedrijf naar wonen. Daarbij komt op die locatie 130 m² aan bedrijfsbebouwing te vervallen. Met het resterende deel van de Hoofdstraat 3 en de 130 m² op de eigen locatie wordt met voorliggend bestemmingsplan één woning mogelijk gemaakt aan de Westelijke Oude Aaltenseweg.

Voor een tweede en derde woning op het perceel moeten sloopmeters worden gezocht. Om de bouw van de tweede woning mogelijk te maken moet in het buitengebied van de gemeente Oude IJsselstreek 750 m² worden gesloopt en voor de derde woning 1000 m². Uiteindelijk kunnen op het perceel Westelijke Oude Aaltenseweg in Varsseveld daarmee drie woningen worden gebouwd.

3.4 De ontwikkeling zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Binnen de functie Horeca in Varsseveld-Veldhunen is naast horecabebouw en een bedrijfswoning en een grote parkeervoorziening aanwezig. De gronden zijn sinds lange tijd niet voor horeca in gebruik. Hiervoor in de plaats komen vijf woningen met tuin en parkeervoorzieningen voor de woning. Een deel van de bestaande parkeervoorziening wordt nieuw ingericht voor naastgelegen bedrijf dat vijverplanten kweekt en verhandelt. De gronden aan Westelijke Oude Aaltenseweg 5 zijn niet in gebruik voor de functie Bedrijf die hier geldt. Hierop komt een vrijstaande woning met parkeervoorziening met mogelijkheid hier twee woningen aan toe te voegen, wanneer wordt voldaan aan de verplichting tot sloop van 750- respectievelijk 1.000 m². Voor de verplichte landschappelijke inpassing is voor beide locaties een landschapsinrichtingsplan opgesteld.

3.5 Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

Dit blijkt uit de verrichte onderzoeken die worden behandeld in de Toelichting en die als bijlage het bestemmingsplan en dit voorstel zijn gevoegd. In verband met geluid laat het college voor de woningen onder ambtelijk mandaat een besluit hogere waarden nemen.

3.6 Als gevolg van de zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld

De ingediende zienswijzen zijn van beantwoording voorzien in de 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'. Uit beslispunt 1.1. van voorliggende voorstel volgt dat er aanleiding is om de daar benoemde wijzigingen aan te brengen op het ontwerp-bestemmingsplan. Omdat het hiermee ondergeschikte wijzigingen betreft die niet tot een wezenlijk ander plan leiden, is er geen noodzaak om het gewijzigde bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen.

Kanttekeningen

a. Er is altijd een risico dat het plan naar aanleiding van beroep al dan niet gedeeltelijk niet in werking treedt

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat een gang naar de Raad van State open. Van deze beroepsmogelijkheid kan gebruik worden gemaakt door belanghebbenden, indieners van een zienswijze, personen die aannemelijk kunnen maken redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen en personen die bezwaar hebben tegen de aanpassingen die de raad bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp heeft aangebracht.

Over de uitkomst van eventuele behandeling bij de Raad van State is vooraf geen inschatting te geven.

Kosten, baten, dekking

De plankosten die voortkomen uit de gevoerde procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het risico op planschade is afgedekt met een planschadeverhaalovereenkomst.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en gelegenheid geboden 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 de Gelderse Post Oude IJsselstreek, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.
- Initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het genomen besluit.
- Indieners van een zienswijze zijn geïnformeerd over het Raadvoorstel, de Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, de behandeling van het voorstel in de commissie Fysieke Leefomgeving en in de Gemeenteraad. Zij ontvangen na het raadsbesluit een brief waarin zij worden geïnformeerd over het genomen besluit en de beroepsmogelijkheid.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

- Bijlage 1 Toelichting
- Bijlage 2 Regels
- Bijlage 3 Verbeelding
- Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek Hoofdstraat
- Bijlage 5 Verkennend bodemonderzoek Westelijk Oude Aaltenseweg
- Bijlage 6 Quicksan milieuzonering
- Bijlage 7 Quicksan Wet natuurbeheer
- Bijlage 8 Archeologisch onderzoek Hoofdstraat
- Bijlage 9 Quicksan Geur Hoofdstraat
- Bijlage 10 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 11 Nader onderzoek Wet natuurbeheer
- Bijlage 12 Stikstofonderzoek
- Bijlage 13 Inpassingsplan Varsseelder Hoofdstraat
- Bijlage 14 Inpassingsplan Varsseveld Westelijke Oude Aaltenseweg
- Bijlage 15 Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Mirjam Maasdam-Hoevers

Secretaris

Wvd. Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 24 oktober 2024

- 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. 24 oktober 2024

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 4 september 2024

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. De ingediende zienswijzen conform bijgaande “Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen” te beantwoorden.
3. Het bestemmingsplan “Hoofdstraat 3 Varsselder-Veldhunten en Westelijke Oude Aaltenseweg 5 Varsseveld” met identificatiecode NL.IMRO.1509.BP000188-VA01 conform de Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 24 oktober 2024

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

M.W.J. Maasdam-Hoevers