

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 7 september 2023

Zaaknummer : 586140

Onderwerp: : Bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Klompendijk 12 Etten'

De raad wordt voorgesteld

1. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen'.
2. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Klompendijk 12 Etten', met identificatiecode IMRO.1509.BP000190-VA01 met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in de 'Nota ambtshalve wijzigingen', gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op 9 maart 2021 heeft het college besloten om principe medewerking te verlenen aan de bouw van drie vrijstaande woningen in een erfopzet aan de Klompendijk 12 in Etten. De voormalige boerderij (thans woning) en bijbehorende bouwwerken (schuren) worden gesloopt. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Klompendijk 12 Etten' heeft van 16 maart tot en met 26 april 2023 ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er aanleiding voor het maken van ambtshalve wijzigingen. Dit vraagt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Een juridische basis (bestemmingsplan) voor de bouw van drie woningen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 De ontwikkeling past binnen eerdere principe uitspraak

Voor deze locatie is op 21 oktober 2020 een principe verzoek ingediend. Deze viel buiten de deadline die gold voor het indienen van woningbouwplannen onder de Kleine Kernen Aanpak van Etten. Daarom is dit plan als losstaand principe verzoek behandeld. Initiatiefnemer heeft het plan nu verder uitgewerkt. Het nu voorliggende plan voorziet in de bouw van drie woningen, waarvan één (hoofd)woning die in plaats van de voormalige boerderij komt en twee levensloopbestendige woningen in schuurbolumes. De woningen zijn rondom een centraal erf geordend en worden landschappelijke ingepast.

1.2 De landschappelijke inpassing is geborgd

Het plangebied ligt aan de Klompendijk in de overgang tussen de lintbebouwing van de kern Etten en het buitengebied. Eén van de aandachtspunten uit de principe uitspraak is dat de nieuwe woningen landschappelijk worden ingepast. Een aantal bestaande bomen op het erf blijft gehandhaafd en hebben de functieaanduiding 'waardevolle boom' gekregen. Met nieuwe aanplant van steekeigen bomen, (struweel)hagen en bloemrijk weidemengsel wordt het nieuwe 'erf' landschappelijk ingepast. Het erfinrichtingsplan waarin de landschappelijke inpassing opgenomen is, wordt als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

1.3 De windvang van de molen wordt niet onevenredig aangetast

Een deel van het plangebied ligt in de uiterste buitenrand van de molenbiotoop van molen de Witten. Dit is een provinciaal belang. Daarom is er onderzoek gedaan naar de invloed van dit plan op de windvang van de molen. De windvang van de molen wordt niet onevenredig aangetast. De provincie is akkoord.

1.4 Kostenverhaal is een wettelijke eis bij een planologische procedure op verzoek van een derde

Een onderdeel bij het doorlopen van een bestemmingsplanprocedure is de financiële paragraaf. Daarin wordt aangetoond dat het plan economisch haalbaar is en dat kosten worden verhaald. E.e.a. is opgenomen in de anterieure- en planschadeovereenkomst. Conform de mandaatregeling zijn deze overeenkomsten door de behandeld adviseurs namens de gemeente ondertekend.

1.5 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.

1.6 Als gevolg van de ambtshalve wijzigingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld

Er zijn er ambtshalve wijzigingen gemaakt. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de toelichting, regels en verbeelding gewijzigd voor het onderdeel 'molenbiotoop', 'regionale woonagenda', 'klimaatadaptatie' en oppervlak/inhoudsmaat aan maximale bebouwing. De wijzigingen worden toegelicht in de 'Nota ambtshalve wijzigingen'.

Kanttekeningen

a. Het plan bevat uitsluitend woningen in de prijsklasse boven €355.000,-

Op 8 maart 2023 is de Woondeal met het Rijk en de provincie afgesloten. Daarin is bepaald dat circa 2/3 van de woningbouw 'betaalbaar' (<€355.000,- voor koopwoningen) gebouwd wordt. Gezien de omvang van de percelen en de woningen zelf vallen de woningen in dit plan in een prijsklasse boven €355.000,-. Dit is te rechtvaardigen omdat ten tijde van de principe uitspraak in maart 2021 er nog geen Woondeal met prijsklassen van kracht was. Naast de prijsklasse is ook het type woning van belang, twee van de drie woningen worden levensloopbestendig (alle voorzieningen op de begane grond) gebouwd, dit sluit aan bij de Lokale kwaliteitscriteria. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is de bouw van een ruim opgezet erf gewenst, om zo een passende afronding van de bebouwing aan de Klompendijk te realiseren.

Kosten, baten, dekking

Plan- en procedurele kosten komen 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 de Gelderse Post, in de Staatscourant (officiële bekendmakingen) en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Algemene bijlagen

- Toelichting, regels en verbeelding
- 'Nota ambtshalve wijzigingen'

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 7 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. 7 september 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 augustus 2023,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota ambtshalve wijzigingen'.
2. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied, locatie Klompendijk 12 Etten', met identificatiecode IMRO.1509.BP000190-VA01 met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in de 'Nota ambtshalve wijzigingen', gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 7 september 2023.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk