

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 20 april 2023

Zaaknummer : 540175

Onderwerp: : Bestemmingsplan 'Kom Ulft, locatie Eksterstraat'

De raad wordt voorgesteld

1. In te stemmen met de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
2. Het bestemmingsplan 'Kom Ulft, locatie Eksterstraat', met identificatiecode IMRO.1509.BP000195-VA01 ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Op 18 januari 2022 heeft het college principe medewerking verleend aan de realisatie van 22 woningen aan de Eksterstraat in Ulft. Initiatiefnemer heeft hiertoe een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023 ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Ook zijn er ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De aanpassingen beperken zich tot de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting is het niet-juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, daarom is er formeel gezien geen sprake van een wijziging van het bestemmingsplan. Daarom kan het bestemmingsplan nu ongewijzigd voor vaststelling aan de raad worden voorgelegd.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Het bestemmingsplan biedt een juridisch planologisch kader voor de bouw van 22 woningen, waarvan tien starterswoningen, negen levensloopbestendige woningen, een tweekapper en één vrijstaande woning.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Het plan voldoet aan het geldende ruimtelijke- en woningbouwbeleid

Er komt een mix van woningtype in het plangebied. Er komen tien starterswoningen, negen levensloopbestendige (senioren)woningen, een tweekapper en één vrijstaande woning. Zo zijn 19 van de 22 woningen aan te merken als woningen voor de prioritaire doelgroepen starters en senioren uit de Lokale Kwaliteitscriteria. De tweekapper en één vrijstaande woning zullen voornamelijk doorstromers als doelgroep aantrekken, ook hieraan is een aantoonbare behoefte. Ten noorden van het plangebied staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen, ten zuiden voornamelijk rijwoningen. De mix aan woningen in dit plan geeft zo een gemêleerde stedenbouwkundig opzet die goed aansluit bij deze locatie.

2.1 Er is één zienswijze ingediend tegen het bestemmingsplan

De zienswijze is ingediend door het Waterschap Rijn en IJssel en is verwerkt in het bestemmingsplan. Voor de berging van hemelwater zullen infiltratiekratten worden aangebracht in (overwegend) de voortuinen. Een verdere toelichting staat in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

2.2 Er is aanleiding voor het maken ambtshalve aanpassingen

In toelichting zijn ambtshalve aanpassingen gemaakt. In de toelichting zijn de paragrafen 'vormvrije m.e.r.-beoordeling', 'geluid', 'water' en 'ecologie' aangevuld. De belangrijkste aanvulling is voor het onderdeel 'ecologie' (stikstofdepositie), hiervoor is de meest recente AERUIS-berekening gebruikt. Deze was ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan nog niet beschikbaar. Zowel in de aanleg- als gebruiksfase blijkt dat er geen depositie

groter dan 0,00 mol/ha/jaar plaatsvindt, dat er geen significante effecten zijn op Natura 2000-gebieden en dat er daarom geen verdere beoordeling nodig is. Een verdere toelichting staat in de Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

3.1 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. Volgens de mandaatregeling worden deze overeenkomsten door de behandeld adviseurs namens de gemeente ondertekend.

3.2 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. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Kanttekeningen

n.v.t.

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

- Verbeelding, regels, toelichting en bijlagen bestemmingsplan
- 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 20 april 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. 20 april 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 21 maart 2023,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen';
2. Het bestemmingsplan 'Kom Uift, locatie Eksterstraat', met identificatiecode IMRO.1509.BP000195-VA01 met inachtneming van de wijzigingen zoals beschreven in de 'Nota zienswijzen ambtshalve wijzigingen', ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 20 april 2023.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk