

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 23 november 2023

Zaaknummer : 635687, 638378

Onderwerp: : Bestemmingsplan "Heelweg Oost, locatie Molenweg"

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 "Heelweg Oost, locatie Molenweg" met identificatiecode NL.IMRO.1509.BP000203-VA01, gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

Op 6 februari 2021 is op basis van de mandaatregeling 2021 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van maximaal acht woningen aan de Molenweg aan de noordzijde van Heelweg-Oost. Bij de nadere uitwerking van het woningbouwplan kwam aan het licht dat het milieutechnische aspect 'geur' een grotere invloed heeft dan in eerste instantie vanuit was gegaan. In het bestemmingsplan is daarom voor één vrijstaande woning een zogenaamde 'wijzigingsbevoegdheid' opgenomen waardoor het realiseren van deze woning alleen mogelijk is als o.a. voldaan kan worden aan het milieutechnische aspect 'geur'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 20 juli tot en met 30 augustus 2023 ter inzage gelegen. Er is geen zienswijze ingediend. Het is wel noodzakelijk om een ambtshalve wijziging door te voeren m.b.t. het landschapsinrichtingsplan. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Een juridische basis (bestemmingsplan) voor de bouw van maximaal acht grondgebonden woningen op een perceel aan de Molenweg in Heelweg Oost.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. Het landschapsinrichtingsplan is aangepast zodat deze voldoet aan de gestelde eisen

Het landschapsinrichtingsplan dat onderdeel uitmaakte van het ontwerpbestemmingsplan voldeed nog niet aan de gestelde eisen. Doordat het landschapsinrichtingsplan tijdens de ter inzage termijn is aangepast voldoet deze nu aan de gestelde eisen. Als gevolg daarvan is het doorvoeren van een ambtshalve wijziging nodig.

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. 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 zes woningen die beoogd zijn voor starters, één kangoeroewoning (= een woning waarin meerdere familiegeneraties samenwonen) en één 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.

3.2. 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.

3.3. Als gevolg van een ambtshalve wijziging dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld

Er is een ambtshalve wijziging gemaakt. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het landschapsinrichtingsplan aangepast. De wijziging wordt toegelicht in de 'Nota ambtshalve wijzigingen'.

Kanttekeningen

a. Voorziet in woningbouw op een uitbreidingslocatie

Het woningbouwplan wordt gerealiseerd aansluitend op de bebouwde kom aan de noordzijde van Heelweg-Oost (= uitbreidingslocatie) omdat de enige inbreidingslocaties van Heelweg-Oost en -West (vml. locatie van Zuidema Trailers) niet kan voorzien in de totale aantoonbare woonbehoefte van Heelweg-Oost en -West. Om in de aantoonbare woonbehoefte te voorzien zijn daarom andere locaties aan de randen van Heelweg-Oost en – West onderzocht en is deze locatie naar voren gekomen. In de stedenbouwkundige opzet van het woningbouwplan is het kleinschalige- en groene karakter van Heelweg-oost als uitgangspunt gebruikt, waarbij door een zorgvuldig ontwerp van de woningen en een landschapsinrichtingsplan er een nieuwe overgangszone wordt gecreëerd tussen de bebouwde omgeving en het landelijk gebied in Heelweg-Oost.

b. Het gehele plan kan niet in één keer worden gerealiseerd.

Doordat niet het gehele plan in één keer kan worden uitgevoerd (wijzigingsbevoegdheid i.v.m. het milieutechnisch aspect 'geur') zal het enige tijd duren voordat de stedenbouwkundige opzet in zijn geheel is gerealiseerd. Echter, door te werken met een wijzigingsbevoegdheid worden er geen rechten van derden beperkt zodat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

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 wordt in kennis gesteld van het genomen besluit.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

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

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d 23 november 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. 23 november 2023

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 17 oktober 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 "Heelweg Oost, locatie Molenweg" met identificatiecode NL.IMRO.1509.BP000203-VA01, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 23 november 2023.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk