

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 23 mei 2024

Zaaknummer : 692364

Onderwerp: : Bestemmingsplan "Kom Ulft, locatie Ph. P. Cappettilaan 19"

De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan "Kom Ulft, locatie Ph. P. Cappettilaan 19", met identificatiecode (planID NL.IMRO.1509.BP000231-VA01) met inachtneming van de wijziging zoals beschreven in de 'Nota ambtshalve wijzigingen', gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Op 24 augustus 2022 is in principe medewerking toegezegd aan de toevoeging van vier appartementen in één hoofdgebouw met lift aan de Ph. P. Cappettilaan te Ulft. Het betreft een locatie met de bestemming 'Groenvoorziening' die met dit bestemmingsplan wordt omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Wel is er aanleiding geweest om het ontwerp bestemmingsplan ambtshalve te wijzigen om een kleine strook grond van de burens niet bij de planlocatie te betrekken. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Een juridische basis (bestemmingsplan) voor de bouw van vier appartementen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. *Het plan voorziet in woningbouw op een inbreidingslocatie*

De ontwikkeling vindt plaats op een niet bebouwde locatie naast bestaande woonpercelen in de kom van Ulft. Vanuit het oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik gaat woningbouw op een inbreidingslocatie voor op uitbreiding aan de randen van onze kernen. De gemeente werkt hierbij volgens de lijn 'van binnen, naar buiten'.

1.2. *Er is sprake van aantoonbare woonbehoefte*

De ontwikkeling voorziet in het realiseren van 4 levensloopbestendige (senioren) woningen in één hoofdgebouw met lift. Uit het Achterhoekse Woonwensen- en Leefbaarheidsonderzoek (AWLO) volgt dat er een grote behoefte is aan levensloopbestendige woningen.

1.3. *Als gevolg van de ambtshalve wijzigingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld*

Er is een ambtshalve wijziging gemaakt. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het plangebied aan de noordwestelijke zijde verkleind. Zo wordt het perceel van de burens niet meegenomen in de bestemmingsplanwijziging. De wijziging wordt toegelicht in de 'Nota ambtshalve wijzigingen'.

1.4. *De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid*

Op basis van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (vaststelling vindt plaats onder oude wetgeving) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten

behoefte 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.

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.

Kanttekeningen

Niet van toepassing.

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 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 bestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Gelderse Post, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.
- Initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het genomen besluit.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

1. Verbeelding, regels en toelichting met bijlagen
2. Nota ambtshalve wijzigingen

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Mirjam Maasdam-Hoevers

Secretaris

Wvd. Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 23 mei 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. 23 mei 2024

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 23 mei 2024,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan “Kom Ulft, locatie Ph. P. Cappettilaan 19”, met identificatiecode (planID NL.IMRO.1509.BP000231-VA01) met inachtneming van de wijziging zoals beschreven in de ‘Nota ambtshalve wijzigingen’, gewijzigd vaststellen.
2. 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 23 mei 2024.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

M.W.J. Maasdam-Hoever