

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 april 2024

Zaaknummer : 360271, 662636

Onderwerp: : Bestemmingsplan "Buitengebied locatie Tulenstraat 1, Breedenbroek"

De raad wordt voorgesteld

1. De ingekomen zienswijzen overeenkomstig de voorstellen zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' te beantwoorden.
2. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.
3. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Het bestemmingsplan "Buitengebied locatie Tulenstraat 1, Breedenbroek" met identificatiecode IMRO.1509.BP000192-VA01, gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding

De zorglocatie aan de Bievinkstraat 1 in Silvolde is verouderd en heeft geen uitbreidingsmogelijkheden. De initiatiefnemer wil daarom verhuizen naar een nieuwe locatie aan de Tulenstraat 1 in Breedenbroek. Hiervoor is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk en het mogelijk wordt om een voormalig agrarisch erf te transformeren naar maximaal 30 wooneenheden ten behoeve van de doelgroep Beschermd wonen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juni tot en met 26 juli 2023 ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijzen ingediend welke van een beantwoording zijn voorzien. Het bestemmingsplan is nu gereed voor vaststelling door de gemeenteraad.

Ter informatie

Doordat het ontwerpbestemmingsplan voor de invoering van de Omgevingswet ter inzage is gelegd dient het bestemmingsplan op basis van het oude recht te worden vastgesteld.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Een juridische basis (bestemmingsplan) voor het realiseren van maximaal 30 wooneenheden ten behoeve van Beschermd wonen (en daarbij behorende voorzieningen) op een voormalig agrarische bedrijfslocatie aan de Tulenstraat 1 in Breedenbroek.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. De ingekomen zienswijzen zijn van een beantwoording voorzien

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 15 juni tot en met 26 juli 2023 ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijze ingediend. Deze zijn in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' voorzien van een beantwoording en geven aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De nota is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

2.1. Er is aanleiding voor het maken van ambtshalve wijzigingen

Buiten de zienswijzen om zijn er aanpassingen (zgn. ambtshalve wijzigingen) gemaakt aan het ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' opgenomen.

3.1. 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.

4.1. Voor de gewenste ontwikkeling dient het geldende bestemmingsplan te worden gewijzigd

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oude IJsselstreek 2017' en heeft de bestemming 'Agrarisch'. Het realiseren van een woonzorglocatie is daarom in strijd met het geldende bestemmingsplan. De beoogde ontwikkeling is echter wel gewenst omdat;

A) Voldoet aan regionale afspraken over spreiding van maatschappelijke voorzieningen
Woonzorgnet is een zorgorganisatie en daarmee partner in het kader van de aanbesteding Sociaal Domein Achterhoek (Wmo Wonen) en de lokale inkoop (subsidietender 'Wmo-hulp in de buurt'). In het kader van de regionale afspraken over spreiding voorzieningen Beschermd wonen, heeft de gemeente Oude IJsselstreek er belang bij dat Woonzorgnet actief is in onze gemeente. Specifiek voor deze locatie is afgesproken dat Woonzorgnet twee van de dertig onzelfstandige wooneenheden beschikbaar stelt als opvangplek voor actuele vragen en/of afspraken vanuit het sociale domein. Deze twee opvangplekken zullen in eerste instantie worden ingezet in het kader van Housing First dat het principe 'eerst een huis, dan zorg' hanteert.

A) Voorziet in de invulling van Vrijkomende agrarische bebouwing
Het plan voorziet in de transformatie van een voormalig agrarisch erf naar een bestemming voor maatschappelijke doeleinden waarbij de voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt en het erf opnieuw kan worden ingericht behorende bij de toekomstige functie. Daarnaast wordt het erf landschappelijk ingepast.

B) Een nieuwe locatie biedt ruimte om wonen en zorg conform de huidige tijd te leveren
De huidige locatie aan de Bievinkstraat 1 in Silvolde is relatief verouderd waarbij op het erf een aantal tijdelijke woonunit zijn geplaatst. Door het ontwikkelen van een nieuwe locatie kunnen de wooneenheden opnieuw worden ingericht en voldoen aan de nieuwste wettelijke eisen (bijv. Bouwbesluit en kwaliteitseisen).

Om de ontwikkeling alsnog mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

4.2. Als gevolg van de ingekomen zienswijzen en ambtshalve wijzigingen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

Zoals hierboven onder 1.1 en 2.1 aangegeven zijn er – naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen – wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd. Eveneens zijn er ambtshalve wijzigingen gemaakt.

4.3. 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.

Kanttekeningen

a. *De gesprekken met het comité Tulenstraat hebben beperkt bijgedragen aan draagvlak in de omgeving*
In augustus 2022 heeft Woonzorgnet een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij de aanwezigen (circa 50 mensen) zijn geïnformeerd over hun plannen aan de Tulenstraat 1. De reacties op deze plannen waren overwegend negatief met o.a. als gevolg dat het comité Tulenstraat zijn zorgen heeft geuit richting Woonzorgnet en gemeente. Het comité blijft van mening dat schaalgrootte van het plan niet past op deze locatie. Echter, de locatie ligt relatief vrij in het buitengebied van Breedenbroek waarbij de bebouwingmogelijkheden vergelijkbaar zijn als in het vigerende bestemmingsplan. Daarnaast hebben Woonzorgnet en het comité samen een Sociaalveiligheidsplan opgesteld.

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 en indieners van de zienswijzen worden in kennis gesteld van het genomen besluit.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

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

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Mirjam Maasdam-Hoevers

Secretaris

Wvd. Burgemeester

Raadsvergadering d.d 25 april 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. 25 april 2024

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 maart 2024,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijzen overeenkomstig de voorstellen zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' te beantwoorden.
2. Instemmen met de voorgestelde wijzigingen, zoals opgenomen in de 'Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.
3. Geen exploitatieplan vaststellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.
4. Het bestemmingsplan "Buitengebied locatie Tulenstraat 1, Breedenbroek" met identificatiecode IMRO.1509.BP000192-VA01, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 25 april 2024.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

M.W.J. Maasdam-Hoevers