

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 25 januari 2024

Zaaknummer : 650743

Onderwerp: : Bestemmingsplan 'Grotestraat 2a, Gendringen'

De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan "Grotestraat 2a, Gendringen", met identificatiecode NL.1509.BP000212-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aanleiding

Met bestemmingsplan 'Grotestraat 2a, Gendringen' worden drie levensloopbestendige woningen in één bouwvolume mogelijk gemaakt ten noordoosten van het monumentale pand aan de Grotestraat 2a in Gendringen. De woningen worden ter plaatse van een oude schuur gerealiseerd, waarbij de oude schuur wordt gesloopt. Omdat het verzoek niet binnen het geldend bestemmingsplan "Bestemmingsplan Centrum Gendringen" en wijzigingsplan "Bestemmingsplan Centrum Gendringen, Plan van wijziging Grotestraat" past, wordt voor de locatie met bestemmingsplan "Grotestraat 2a, Gendringen" het bestemmingsplan herzien. Het ontwerpbestemmingsplan "Grotestraat 2a, Gendringen" heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De gemeenteraad wordt in staat gesteld een besluit over vaststelling van dit plan te nemen.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt een juridisch-planologische basis voor de realisatie van drie levensloopbestendige woningen ten noordoosten van de Grotestraat 2a, Gendringen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Dit plan is een uitwerking van de eerdere principemedewerking en past binnen het woningbouwbeleid.

Op 3 juni 2021 heeft het college principemedewerking verleend aan de realisatie van drie woningen ten noordoosten van de Grotestraat 2a, Gendringen. In eerste instantie is gericht op twee levensloopbestendige woningen en één starterswoningen, maar in de verdere planuitwerking is afgestemd met de gemeente om drie levensloopbestendige woningen te realiseren. De realisatie van drie levensloopbestendige woningen ligt in lijn met het beleid uit de Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw en de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030, waarmee de ontwikkeling binnen het woningbouwbeleid past.

1.2 De ontwikkeling is ruimtelijk aanvaardbaar en past binnen het straat- en bebouwingsbeeld.

Bij de ontwikkeling wordt de bestaande verouderde schuur gesloopt en worden ter plaatse drie woningen in één hoofdvolume met één bouwlaag en schuine kap gerealiseerd. De woningen worden evenwijdig aan het monumentale pand Grotestraat 2a gesitueerd met de voorzijde richting de Ulfseweg georiënteerd. Hierdoor ontstaat samenhang met het monumentale pand en de omgeving. Verder is voldoende parkeergelegenheid (6 parkeerplaatsen) op eigen terrein aanwezig en wordt het hemelwater in het plangebied geïnfiltreerd. Hierdoor is sprake van een ontwikkeling die ruimtelijk aanvaardbaar is en binnen het straat- en bebouwingsbeeld past.

1.3 Het bestemmingsplan geeft blijk van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet dat de ontwikkeling aansluit bij bestaand beleid en voldoet aan diverse regelgeving. Alle relevante milieu- en omgevingsaspecten zijn betrokken en waar nodig zijn onderzoeken uitgevoerd. Uit de beoordelingen en onderzoeken is naar voren gekomen dat de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is en niet zal leiden tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen. Wel is een besluit hogere waarden benodigd, maar deze wordt in mandaat afgewikkeld. Tevens is sprake van ernstige bodemverontreiniging, maar door de opname van een voorwaardelijke verplichting voor bodemsanering wordt een goede ruimtelijke ordening gewaarborgd en vindt er een verbetering van de bodemkwaliteit plaats.

1.4 De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.

Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast.

2.1 Kostenverhaal is gewaarborgd

Kosten die te maken hebben met de planologische procedure en realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Ook is een overeenkomst gesloten over de betaling van eventuele planschade. Met deze overeenkomsten is het kostenverhaal gewaarborgd en is het niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

a. De prijsklassen van de woningen zijn niet vastgelegd

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. Bij dit plan zijn de prijsklassen van de woningen niet vastgelegd. Dit is te rechtvaardigen omdat ten tijde van de principe uitspraak (3 juni 2021) en het startgesprek voor de planologische procedure (23 mei 2022) er nog geen Woondeal met prijsklassen van kracht was. Aansluitend op de Woondeal is in de 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030' regionaal afgesproken dat bij minder dan 20 woningen maatwerk wordt verricht als het gaat om de prijsklassen van woningen en de betaalbaarheid. Hierbij moet dan wel de gewenste kwaliteit in acht worden genomen. De woningen worden levensloopbestendig opgeleverd, wat past binnen de woningbouwbehoefte van de gemeente zoals opgenomen in de Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw en de Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030.

Kosten, baten, dekking

Zie argument 2.1.

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, het Gemeenteblad en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Bijlagen (algemeen)

- Toelichting bestemmingsplan 'Grotestraat 2a, Gendringen'
- Regels bestemmingsplan 'Grotestraat 2a, Gendringen'
- Verbeelding bestemmingsplan 'Grotestraat 2a, Gendringen'
- Bijlagen bij toelichting 'Grotestraat 2a, Gendringen'
- Bijlagen bij regels 'Grotestraat 2a, Gendringen'

Achterliggende bijlagen

--

Raadsvergadering d.d. 25 januari 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 januari 2024

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 19 december 2023,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan “Grotestraat 2a, Gendringen”, met identificatiecode NL.1509.BP000212-VA01 ongewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

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

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk