

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 28 maart 2024

Zaaknummer : 659851

Onderwerp: : Bestemmingsplan 'Kom Ulft, locatie van Nispenstraat 37'

De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan "Kom Ulft, locatie van Nispenstraat 37", met identificatiecode NL.1509.BP000226-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

Ten tijde van bestemmingsplan 'Woningbouwplanning fase 1 en fase 2' (vastgesteld op 26 september 2019) was sprake van een plancapaciteit die niet aansloot met de woningbouwbehoefte van destijds. Om meer aansluiting te vinden, is met bestemmingsplan 'Woningbouwplanning fase 1 en fase' op diverse locaties binnen de gemeente de verouderde planologische rechten weg bestemd. Ook de locatie van Nispenstraat 37, Ulft was hierin meegenomen, want de planologische rechten uit 2003 (bestemmingsplan Centrum Ulft, Plan van Wijziging Locatie Finis) om vier woningen te realiseren was anno 2019 niet in ontwikkeling genomen.

Achteraf is gebleken dat het geldend bestemmingsplan 'Woningbouwplanning fase 1 en fase 2' ten onrechte de woningbouwcontingenten op de locatie van Nispenstraat 37' heeft weg bestemd. Met voorliggend bestemmingsplan 'Kom Ulft, locatie van Nispenstraat 37' worden de planologische rechten teruggebracht, zoals deze eerder in voorgaand bestemmingsplan 'Centrum Ulft, Plan van Wijziging Locatie Finis' waren opgenomen. Dit houdt in dat op de locatie van Nispenstraat 37, Ulft twee woningen worden toegestaan in het bestaande hoofdgebouw, een derde woning wordt toegestaan in het bestaande bijgebouw (garage) aan de Van Nispenstraat en een vierde woning wordt toegestaan aan de Ir. Sassenstraat in aansluiting op de bestaande bebouwing. Bij het plan ligt geen concreet bouwplan voor, enkel de planologische rechten worden hersteld.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Ulft, Locatie van Nispenstraat 37' 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. Het gaat om een planologische procedure die is opgestart onder de Wet ruimtelijke ordening.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan brengt op locatie van Nispenstraat 37, Ulft de planologische rechten terug zoals in eerder bestemmingsplan 'Centrum Ulft, Plan van wijziging Locatie Finis' waren opgenomen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Het herstel van de planologische rechten past binnen het huidige woningbouwbeleid.

Ten tijde van bestemmingsplan 'Woningbouwplanning fase 1 en fase 2' (vastgesteld op 26 september 2019) was sprake van een plancapaciteit die niet aansloot met de woningbouwbehoefte van destijds. In de tussentijd is gebleken dat in Nederland, maar ook in de Achterhoek een woningtekort is ontstaan. De woningbouwbehoefte is opgenomen in de 'Nationale woon en bouwagenda' en is regionaal doorvertaald in de 'Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030'. Met de regio is de afspraak gemaakt dat 8.390 woningen tot en met 2030 gebouwd dienen te worden. Met het terugbrengen van de planologische rechten wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt om drie woningen op de locatie toe te voegen, wat bijdraagt aan de opgave om woningen te realiseren. Daarnaast past het terugbrengen van de planologische rechten in de Lokale Kwaliteitscriteria Woningbouw, omdat het gaat om een inbreidingslocatie.

1.2 Het bestemmingsplan geeft blijk van een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan is uiteengezet dat het herstel van de planologische rechten past binnen 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 het juridisch-planologisch mogelijk maken van vier woningen ruimtelijk is in te passen en niet zal leiden tot een onaantoonbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen. Daarnaast zijn de bestaande bomen specifiek bestemd zodat deze in stand worden gehouden.

1.3 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

Het gaat hier enkel om een herstel van de planologische rechten waardoor geen sprake is van een aangewezen bouwplan. Met de eigenaar is daarom alleen een planschadeovereenkomst afgesloten. De kosten voor het opstellen van bestemmingsplan 'Kom Ulft, Locatie van Nispenstraat 37' worden gedekt vanuit het daarvoor beschikbare reguliere budget. Hierdoor 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. 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. Omdat het hier enkel gaat om het terugbrengen van de planologische rechten, is het te rechtvaardigen dat de prijsklassen van de woningen op deze locatie niet zijn vastgelegd.

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 en regels bestemmingsplan 'Kom Ulft, Locatie van Nispenstraat 37'
- Verbeelding bestemmingsplan 'Kom Ulft, Locatie van Nispenstraat 37'
- Bijlagen bij toelichting 'Kom Ulft, Locatie van Nispenstraat 37'
- Bijlagen bij regels 'Kom Ulft, Locatie van Nispenstraat 37'

Achterliggende bijlagen

--

Raadsvergadering d.d. 28 maart 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. 28 maart 2024

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 20 februari 2024,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Kom Ulft, Locatie van Nispenstraat 37', met identificatiecode NL.1509.BP000226-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 28 maart 2024.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

O.E.T. van Dijk