

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 30 juni 2025

Zaaknummer : 817341

Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan “Kom Ulft, locatie Praestingsweg 22”

De raad wordt voorgesteld

1. De ingediende zienswijzen conform bijgevoegde nota van zienswijze af te handelen.
2. Het bestemmingsplan “Kom Ulft, locatie Praestingsweg 22” (met identificatiecode planID NL.IMRO.1509.BP000240-VA01) conform de nota van wijzigingen gewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Voor de locatie Praestingsweg 22 te Ulft is een verzoek om herziening van het bestemmingsplan gedaan om woningbouw mogelijk te maken, waar nu een tuincentrum en bloembinderij zijn gevestigd. Het tuincentrum wordt gesloopt om plaats te maken voor zes woningen, waarvan één vrijstaand en vijf levensloopbestendige rijwoningen. Het huidige bestemmingsplan geeft aan de gronden de functie ‘Bedrijfsdoeleinden’, met specifieke aanduidingen “T – tuincentrum” en “WD – bedrijfswoning”. De ontwikkeling is hiermee in strijd. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een procedure tot wijziging van het bestemmingsplan in gang gezet.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze is van antwoord voorzien in bijgevoegde ‘nota van zienswijzen’. De zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen aan te brengen op het ontwerpbestemmingsplan. Wel is er aanleiding om ambtshalve wijzigingen aan te brengen op het ontwerpbestemmingsplan.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het vast te stellen bestemmingsplan biedt een juridische en planologische basis voor de woningbouw van zes woningen, waarvan één vrijstaand en vijf levensloopbestendige rijwoningen, ter plaatse van het tuincentrum aan de Praestingsweg 22 te Ulft.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1. *Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd*

Op basis van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (vaststelling vindt plaats onder oude wetgeving) stelt de raad een exploitatieplan vast. In afwijking van dit artikel kan de gemeenteraad bij 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.

2.1. De ingediende zienswijze is van beantwoording voorzien

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 21 december 2023 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. Deze is in de 'nota van zienswijzen' voorzien van beantwoording. De nota is als bijlage bij dit voorstel opgenomen.

3.1. Het plan past binnen het (woningbouw)beleid

Het initiatief past binnen de lokale kwaliteitscriteria voor bouwen op inbreidingslocaties. Het betreft een transformatie van (binnenkort) leegstaand vastgoed, binnen de bebouwde kom. Door het toevoegen van een vijftal levensloopbestendige geschakelde woningen, wordt het aanbod uitgebreid voor de prioritaire doelgroep senioren.

3.2. De ontwikkeling zorgt voor verbetering van de ruimtelijke kwaliteit

Met het toevoegen van deze woningen wordt een tweede lijn met woningbouw gecreëerd. De levensloopbestendige woningen zijn één woonlaag, plus een kapverdieping. Hierbij zal de nokhoogte maximaal 8,5 meter zijn en het gebruiksoppervlak ongeveer 100 m². Door de nokhoogte van 8,5 meter en de afstand tot de omliggende woningen (door de tussenliggende tuinen) is er geen onevenredige aantasting aan de privacy en bezonning.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Naast deze woning is ruimte voor één vrije kavel. De vrije kavel sluit qua bouwvolume, goot- en nokhoogte aan op de omliggende bebouwing. Dit is opgenomen in de maximale goot- en bouwhoogte.

3.3. Het bestemmingsplan geeft blijk van een goede ruimtelijke ordening

Gezien de transitie van tuincentrum naar wonen plaatsvindt in een woonwijk, is geen sprake van richtafstanden ten behoeve van bedrijf- en milieuzonering. Dit blijkt uit de overgelegde en beoordeelde onderzoeken. Daarmee kan worden voldaan aan een goede woon- en leefklimaat.

3.4. De ontvangen zienswijze geeft geen aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen

De ingediende zienswijzen zijn van beantwoording voorzien in de 'Nota van zienswijzen' (zie bijlage). Hieruit volgt dat er geen aanleiding is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

3.5. Er is aanleiding om ambtshalve wijzigingen op het bestemmingsplan aan te brengen

In bijgevoegde nota zijn wijzigingen opgenomen die niet naar aanleiding van ingebrachte zienswijzen zijn doorgevoerd, maar die wij zelf (ambtshalve) hebben doorgevoerd. Het gaat hierbij om de volgende wijzigingen op het ontwerp-bestemmingsplan:

- a. Artikel 5.2.2 wordt ambtshalve gewijzigd. Lid d geeft aan dat de zijdelingse perceelsgrens bij de vrijstaande woningen 3 meter moet zijn aan beide zijden. Het bouwvlak ligt in de huidige situatie aan een zijde al dichter op de perceelsgrens. Aan de andere zijde voldoet hij wel en komt alleen het bijgebouw op de perceelsgrens te liggen. Daarom wordt lid d uit de regels gehaald.
- b. Artikel 5.2.3 wordt ambtshalve gewijzigd. Lid f komt overeen met lid a t/m d van hetzelfde artikel. Lid f wordt daarom eruit gehaald, omdat dit een herhaling is en inhoudelijk niks toevoegt.
- c. Het bouwvlak van de nieuw te bouwen vrijstaande woning wordt 1,5 meter dieper. Hierdoor wordt het bouwvlak ook geschikt voor de bouw van levensloopbestendige woningen.

Omdat het ondergeschikte wijzigingen betreft die niet tot een wezenlijk ander plan leiden, is er geen noodzaak om het gewijzigde bestemmingsplan opnieuw als ontwerp ter inzage te leggen.

3.6. 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 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.

Kantttekeningen

a. *Er is altijd een risico dat het plan naar aanleiding van beroep al dan niet gedeeltelijk niet in werking treedt*

Tegen een vastgesteld bestemmingsplan staat een gang naar de Raad van State open. Van deze beroepsmogelijkheid kan gebruik worden gemaakt door belanghebbenden, indieners van een zienswijze en personen die aannemelijk kunnen maken redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest tijdig een zienswijze in te dienen.

Over de uitkomst van eventuele behandeling bij de Raad van State is vooraf geen inschatting te geven.

b. *De prijscategorieën van de woningen sluiten niet geheel aan op de Regionale woonagenda 2023-2030*

Op 8 maart 2023 is de Woondeal met het Rijk en de provincie afgesloten. Daarin is bepaald dat 28% van de woningbouw 'goedkoop' (< €250.000 voor koopwoningen) en 32% 'betaalbaar' (< €355.000,- voor koopwoningen) wordt gebouwd. Bij dit plan wordt niet voldaan aan deze verdeling. Dit is te rechtvaardigen, omdat in de 'Regionale Woonagenda Achterhoek 2023-2030' regionaal is 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. Voor deze ontwikkelingen zijn wel prijsafspraken gemaakt. Drie van de zes woningen zullen in de categorie 'betaalbaar' (< €355.000,- voor koopwoningen) wordt gebouwd. De andere drie woningen zullen > €355.000,- zijn. Verder is wel sprake van kwaliteitsverbetering. Door de toevoeging van vijf levensloopwoningen ontstaat doorstroming in het woningaanbod. Daarnaast wordt met deze transformatie leegstand van winkelpanden tegengegaan, waarmee mogelijke verloedering wordt voorkomen.

Kosten, baten, dekking

De plankosten die voortkomen uit de gevoerde procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. Deze zijn opgenomen in de anterieure overeenkomst. Het risico op planschade is tevens in de 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 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.
- Initiatiefnemer wordt in kennis gesteld van het genomen besluit.
- Indieners van een zienswijze zijn geïnformeerd over het raadvoorstel, de nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen, de behandeling van het voorstel in de commissie Fysieke Leefomgeving en in de gemeenteraad. Zij ontvangen na het raadsbesluit een brief waarin zij worden geïnformeerd over het genomen besluit en de beroepsmogelijkheid.

Evaluatie/verantwoording

N.v.t.

Bijlagen

1. Verbeelding, regels en toelichting incl. bijlagen

2. Nota van zienswijze en ambtshalve wijzigingen

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Mirjam Maasdam-Hoevers

Secretaris

Wnd. Burgemeester

Raadsvergadering d.d. 30 juni 2025

- ☐ 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. 30 juni 2025

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10 december 2024,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. De ingediende zienswijzen conform bijgevoegde nota van zienswijze af te handelen.
2. Het bestemmingsplan "Kom Uift, locatie Praestingsweg 22" (met identificatiecode planID NL.IMRO.1509.BP000240-VA01) ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen 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 30 juni 2025.

De griffier,

de voorzitter,

M.B.J. Looman

M.W.J. Maasdam-Hoevers