

Raadsbesluit

Agendapunt : **10**
Titel : **Bestemmingsplan "Appartementencomplex Nieuwe Maat te Lichtenvoorde"**

De raad van de gemeente Oost Gelre;

gezien het voorstel van het college van de gemeente Oost Gelre van 28 november 2011,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening;

overwegende dat met ingang van vrijdag 2 september 2011 gedurende een termijn van zes weken het ontwerp van het bestemmingsplan "Appartementencomplex Nieuwe Maat" ter inzage heeft gelegen;

dat dit plan voorziet in de realisatie van een woongebouw voor ten hoogste 15 appartementen nabij het centrum van de kern Lichtenvoorde;

dat deze ontwikkeling voortvloeit uit de in de loop van de jaren vastgestelde visies voor het centrum van de kern Lichtenvoorde;

dat de voorgenomen bouw om die reden uit ruimtelijk/planologisch oogpunt, mede gelet op de toelichting van het plan, ter plaatse acceptabel wordt geacht en voorziet in de plaatselijke woonbehoefte;

dat gedurende de voormelde periode 2 zienswijzen zijn ingediend, waarop nader wordt ingegaan in de bij dit besluit behorende nota van zienswijzen;

dat de zienswijzen geen wijziging van het bestemmingsplan tot gevolg hebben;

dat de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd zijn, waardoor er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan "Appartementencomplex Nieuwe Maat" ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het digitale bestand dat bekend staat als NL.IMRO.1586.BPLIC003-VG01
2. in te stemmen met de bij dit besluit behorende zienswijzennota "Appartementencomplex Nieuwe Maat";
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 14 februari 2012,

de raadsgriffier,

de voorzitter,

J. Vinke

mr. drs. H.W.M. Heijman

Raadsvoorstel

Agendapunt	:	10
Titel	:	Bestemmingsplan “Appartementencomplex Nieuwe Maat te Lichtenvoorde”
Fase	:	Ontwikkeling (blauw)
Portefeuillehouder	:	Wethouder Van Uem
Beh. ambtenaar	:	H. Scheffer
B&W-besluit d.d.	:	28 november 2011

Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Appartementencomplex Nieuwe Maat” ongewijzigd vast te stellen, overeenkomstig het digitale bestand dat bekend staat als NL.IMRO.1586.BPLIC003-VG01
2. In te stemmen met de bij dit besluit behorende zienswijzennota “Appartementencomplex Nieuwe Maat”;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Beoogd effect

Het realiseren van het appartementengebouw in het centrum van Lichtenvoorde en daarmee het versterken/herontwikkelen van het centrumgebied.

Argumenten

1.1 *Het is noodzakelijk om het centrum van Lichtenvoorde op een ruimtelijk verantwoorde wijze verder te ontwikkelen.*

Het plan beoogt het centrumgebied te versterken door de realisatie van een appartementengebouw. In de loop van de tijd is in de verschillende visies deze ontwikkeling reeds opgenomen. De invulling van deze inbreidingslocatie dan wel de bebouwingmogelijkheid stoelt op consistent beleid, dat is neergelegd in opeenvolgende visies en bestemmingsplannen.

1.2 *Het bouwplan is passend in de centrumomgeving en sluit daarop aan.*

Het bouwplan voorziet in ten hoogste vijftien gestapelde woningen met in totaal drie bouwlagen. De totale bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter. Het geldende bestemmingsplan Dorpskern Lichtenvoorde 2009, dat op 6 augustus 2010 in werking is getreden, voorziet reeds in een dergelijke bouwhoogte, terwijl het in dit bestemmingsplan geprojecteerde bouwvlak in hoofdlijnen gelijk is. Het feit dat er in het verleden een gebouw heeft gestaan met een lagere bouwhoogte doet daar niets aan af. De maximale planologische mogelijkheden zijn immers feitelijk nimmer benut.

In het bestemmingsplan Centrum Lichtenvoorde, vastgestelde bij raadsbesluit van 1 april 1978, had het perceel de bestemming Bijzondere doeleinden, met de subbestemming “medische en aanverwante doeleinden”. Op deze gronden zijn gebouwen met een bouwhoogte van 10 m. toegestaan. Ook in dat bestemmingsplan was het bouwvlak aan de zijde van de Nieuwe Maat nagenoeg op dezelfde locatie geprojecteerd.

1.3 Het plan leidt niet tot een ernstige aantasting van de leefomgeving van de omwonenden/derden.

Gelet op de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan zal het voorziene woongebouw redelijkerwijs niet leiden tot een wezenlijke aantasting van de privacy van de desbetreffende bewoners. Een woongebouw met een hoogte van 10 m. is namelijk niet ongebruikelijk in een centrumgebied. De bebouwing ligt op een afstand van circa 16 m. ten opzichte van woningen van derden. Verder ligt er nog een weg tussen de woningen van omwonenden en het plangebied.

2.1. De binnengekomen zienswijzen zijn van onvoldoende gewicht om te besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Gedurende de periode van de terinzagelegging is een zienswijze ingediend door:

a.

en

b.

De zienswijzen liggen bij de stukken ter inzage en zijn geen aanleiding om het voorliggende plan aan te passen.

Voor de beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij u naar bijlage 2 (zienswijzennota).

3.1. De gemeente Oost Gelre is gedeeltelijk eigenaar van een deel van het plangebied en verkoopt dat aan Woningcorporatie Pro Wonen.

In artikel 6.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat een gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan wordt gerealiseerd. Volgens artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening wordt hieronder in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen verstaan. Hiervan is sprake in de voorliggende situatie. In afwijking van artikel 6.12 lid kan de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, onder meer indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins is verzekerd. De gemeente Oost Gelre is eigenaar van een deel van de gronden waarop de bouwtitel gerealiseerd kan worden. In de voorliggende situatie wordt die bouwrijpe grond verkocht aan woningcorporatie Pro Wonen. Er is daartoe een exploitatieovereenkomst gesloten en daarmee voldoet het plan aan de voorwaarde dat de kosten anderszins zijn verzekerd.

Uitvoering

- Kosten

De uitvoerbaarheid van het plan is aangetoond met de onder 3.1 gegeven uiteenzetting.

- Planning

Na het raadsbesluit zal het bestemmingsplan voor de beroepstermijn voor een periode van zes weken ter inzage gelegd worden. Gedurende die termijn kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

- Communicatie

Het raadsbesluit wordt gecommuniceerd in de Groenlose Gids, de Elna en de Ned. Staatscourant.

- Evaluatie

NVT

Een ontwerp-besluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van de gemeente Oost Gelre,



mr. J.J. Dijkman
secretaris



mr. drs. H.W.M. Heijman
burgemeester

Zienswijzennota

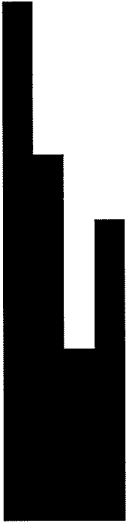



Bestemmingsplan “Appartementencomplex Nieuwe Maat” te Lichtenvoorde

Oost Gelre

28 november 2011

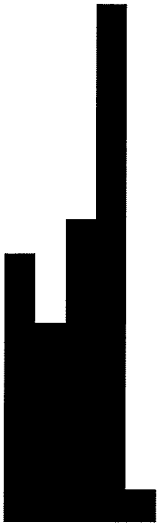
Inhoud en beantwoording zienswijzen:

Het ontwerpbestemmingsplan "Appartementencomplex Nieuwe Maat" heeft met ingang van vrijdag 2 september 2011 voor iedereen gedurende een termijn van zes weken ter inzage heeft gelegen, dus tot en met 13 oktober 2011. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen binnengekomen en zijn zodoende ontvankelijk.

Inhoud zienswijzen:	Beoordeling zienswijze door burgemeester en wethouders	Besluit van burgemeester en wethouders
<p>1.  Brief d.d. 3 oktober 2011; ingekomen op 4 oktober 2011 en aangevuld bij brief van 5 oktober 2011</p> <p>1.1 Er is onvoldoende rekening gehouden met de positie van derden en hun belangen;</p> <p>1.2 Aan appartementen, in de huidige presentatie, bestaat geen behoefte; in de Achterhoek worden plannen beperkt of teruggenomen en dan past het niet meer om dit plan in procedure te brengen;</p> <p>1.3 Onverkoopbaarheid van de appartementen dreigt; onvoldoende wordt een eventueel financieel debat gedekt;</p> <p>1.4 Een woonbestemming komt in strijd met een goede ruimtelijke ordening zeker op dit moment; de in de publicatie opgenomen "ten hoogste 15 appartementen" lijkt in strijd te komen met de nodige rechtszekerheid.</p> <p>1.5 Toevoeging van de woningen legt een te zware druk op de omgeving;</p> <p>1.6 De openheid wordt aangetast.</p>	<p>1.1 Bij de opstelling is voldoende rekening gehouden met de positie van derden en hun belangen. Daarbij zijn ook de belangen van  voldoende gewogen. De gewenste zichtlijnen zijn zoveel mogelijk gerespecteerd. In de loop van de jaren zijn plannen voor deze locatie, na overleg, bijgesteld. Zo was in de ontwikkelingsvisie voor het Centrum van Lichtenvoorde van oktober 2002 nog sprake van een L-vormige bebouwing aan vrijwel de gehele noordgevel van het bedrijf . In het nu voorliggende plan is de bebouwing beperkt tot een V-vormig gebouw aan de oostzijde van het perceel. Het westelijk deel van het gebied wordt gereserveerd ten behoeve van het parkeren. Op die wijze blijft de bedrijfsbebouwing van  zich transparant in de omgeving manifesteren. Het voert echter te ver in het geheel geen bebouwing ter plaatse meer toe te staan. De bedrijfsvoering van en de uitstraling van het bedrijf komt niet in de knel door de realisatie van dit plan.</p> <p>1.2 De provincie Gelderland heeft als uitwerking van het provinciaal streekplan het Kwaiitatief Woonprogramma 2010-2019 vastgesteld, waaruit volgt dat het woningaanbod op regionaal niveau afgestemd moet worden op de behoefte aan woningen. Dit programma is door de zeven gemeenten en corporaties in de Achterhoek, waaronder de gemeente Oost Gelre, nader uitgewerkt in de Regionale Woonvisie Achterhoek. Hierin is afgesproken dat de komende tien jaar 5.900 woningen kunnen worden gebouwd in het gebied. De verdeling van dit aantal over de gemeenten had tot gevolg dat het aantal mogelijk te bouwen woningen in de gemeente Oost Gelre is teruggebracht naar 685. De vijftien woningen die dit plan mogelijk maakt, vallen binnen deze 685 woningen. Het gaat daarbij in dit geval om</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het plan tot gevolg.</p>

- 1.7 Parkeerproblematiek wordt onvoldoende het hoofd geboden.
- 1.8 Het complex is –op zich zelf – te kolossaal.
- 1.9 Aan het ontwerp dient geen vervolg te worden gegeven.
- 1.10 [REDACTED] beschikt over een fraai bedrijfspand, gesitueerd op een zichtlocatie.
- 1.11 Realisering van de plannen werpt de waarde van het pand, het pand, de exploitatie onnodig achteruit. Met een zodanig ontwikkeling behoefde men dan ook geen rekening te houden.
- 1.12 [REDACTED] heeft zich eerder verzet tegen bestemmingsplannen waarbij wegen werden verlegd, parkeervoorzieningen werden wegbestemd etc.

- appartementen in de huursector. Met name aan deze categorie woningen bestaat te Lichtenvoorde behoefte. Woningcorporatie Pro Wonen beschikt over een wachtlijst voor dit type woningen. Daarbij gaat het in het bijzonder om senioren, die vanuit een (te ruim geworden) eengezinswoning willen doorstromen naar een kleinere (nultreden) woonruimte in de nabijheid van de voorzieningen van het centrum van Lichtenvoorde. Een en ander sluit vrijwel naadloos aan bij de demografische ontwikkeling. Er wordt in dit plan slechts gebouwd voor de behoefte.
- 1.3 Het appartamentencomplex wordt gerealiseerd in opdracht van woningcorporatie Pro Wonen. De woningen worden gebouwd in de huursector. De realisatie van het plan staat vast.
- 1.4 Een woonbestemming op deze locatie is mede gebaseerd op de in de loop van de jaren ontwikkelde visies voor de kern Lichtenvoorde. Op deze gronden rust bovendien reeds de bestemming “Maatschappelijk”, inclusief de daarbij behorende bebouwingmogelijkheden.
- 1.5 Wij zijn van oordeel dat de bedoelde druk, mede in relatie tot de reeds geldende bestemming, betrekkelijk is. Een wooncomplex achten wij -naast het voorzien in de woonbehoefte- van belang voor een leefbaar en vitaal centrum.
- 1.6 De openheid wordt inderdaad aangetast, indien de feitelijke situatie van dit moment als uitgangspunt wordt genomen. Van belang is echter dat er voor dit perceel reeds een bestemming geldt op basis waarvan bebouwing kan worden gerealiseerd in een min of meer vergelijkbare bouwmassa.
- 1.7 Voor dit complex worden in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd. Aan de gemeentelijke parkeernorm, die is gebaseerd op de richtlijn van het CROW, wordt voldaan. Verwezen wordt naar de toelichting van het bestemmingsplan (zie ook de beoordeling van de zienswijze van [REDACTED]).
- 1.8 Op grond van het geldende bestemmingsplan is ter plaatse reeds een forse bouwmassa mogelijk, zoals gesteld onder 1.6. Bovendien is de locatie in de directe nabijheid van het centrum gelegen, alwaar in de regel een wat intensievere en forsere bebouwing wordt toegestaan.
- 1.9 De gemeente wenst graag medewerking te verlenen aan de realisatie van dit complex. Het bestemmingsplan wordt daarom wel verder in procedure gebracht.
- 1.10 Het bedrijfspand is inderdaad fraai en centraal gelegen in de kern Lichtenvoorde. Feit is dat op de betreffende locatie in de opeenvolgende bestemmingsplannen en visie altijd een bouwtitel is neergelegd.
- 1.11 Dit aspect is voor ons moeilijk te beoordelen. Het wordt in ieder geval niet cijfermatig onderbouwd. Wij zijn van oordeel dat de verschillende planologische regimes niet zodanig van elkaar afwijken dat daardoor onevenredige schade daardoor zou ontstaan. Mocht dit het geval zijn dan kan een onderbouwd verzoek tot toekenning van planschade kunnen worden ingediend.
- 1.12 Wij hebben er geen moeite mee dat [REDACTED] zich in het verleden heeft verzet tegen andere bestemmingsplan. Dit is een wettelijk vastgelegd recht. In de desbetreffende procedures worden vervolgens alle belangen gewogen, waarna tot besluitvorming wordt gekomen.

<p>2.  4 oktober 2011</p> <p>2.1 Verzoekt wordt informatie te verstrekken van de oorspronkelijke situatie.</p> <p>2.2 Het standpunt van de gemeente ten aanzien van de geleidelijke en acceptabele overgang van het centrum naar omliggende gebieden wordt niet gedeeld.</p> <p>2.3 De parkeerplaatsen aan de Nieuwe Maat tegenover de huisnummers 9 tot en met 15 worden ten onrechte meegeteeld.</p> <p>2.4 Kan de ingang van het complex aan de Nieuwe Maat vervallen onder gelijktijdige verplaatsing van de afvalcontainer aan de zijde van de Besselingsstraat.</p>	<p>Deze zienswijze heeft geen aanpassing van het plan tot gevolg.</p> <p>2.1 Deze informatie is verstrekt tijdens het gesprek op woensdag 2 november 2011.</p> <p>2.2 Wij zijn en blijven van oordeel dat een woongebouw, bestaande uit drie bouwlagen (in dit geval zonder kap) met een hoogte van 10 m. niet ongebruikelijk is in of nabij een centrumgebied. Ook in de woonwijken is een bouwhoogte van ca. 9 á 10 meter niet ongebruikelijk.</p> <p>In relatie tot de omliggende bebouwing blijven wij van mening dat er vanaf het centrum sprake is van een acceptabele overgang naar de omliggende gebieden, ook voor wat betreft de bouwmassa's.</p> <p>De geprojecteerde nieuwbouw ligt op een afstand van circa 16/17 m. ten opzichte van woningen van derden. Ten opzichte van de oorspronkelijke (gesloopte) bebouwing zijn er inderdaad wel verschillen, maar deze zijn beperkt voor wat betreft de ruimtelijke impact.</p> <p>2.3 Wij zijn van oordeel dat in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn om de bouw van het appartementencomplex te kunnen rechtvaardigen. Wij zien op zich niet in waarom de bedoelde parkeerplaatsen niet ten dele bij dit project kunnen worden meegewogen. Wel hebben wij de inrichting van het te realiseren parkeerterrein nog eens bezien. Hieruit blijkt dat bij een optimale invulling van het gebied op het parkeerterrein 22 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Dit is, wat ons betreft, voldoende om in de parkeerbehoefte te voorzien. Daarbij is uitgegaan van een norm van 1,5 parkeerplaats per appartement (afronding naar beneden).</p> <p>2.4 De ingang aan de zijde van de Nieuwe Maat is slechts bedoeld voor de bewoners, die deze deur kunnen openen met een speciaal pasje. Bezoekers kunnen aldaar niet terecht. Van deze in- of uitgang kan dus maar beperkt gebruik worden gemaakt.</p> <p>De afvalcontainers worden aan een andere zijde van het appartementen- gebouw geplaatst.</p>
<p><u>Algehele conclusie:</u></p> <p><i>De zienswijzen geven geen aanleiding tot het gewijzigd vaststellen en/of het niet laten vaststellen van het bestemmingsplan.</i></p> <p><i>De inrichting van het complex wordt wel gewijzigd uitgevoerd (optimalisatie van het aantal parkeerplaatsen, verplaatsing van de afvalcontainer en andere inrichting van de entree aan de zijde van de Nieuwe Maat). Dit zijn echter zaken, die niet in dit bestemmingsplan behoeven te worden geregeld, omdat dit reeds mogelijk is.</i></p>	