

Raadsbesluit

Agendapunt : 12
Titel : **Bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde'**

De raad van de gemeente Oost Gelre;

gezien het voorstel van het college van de gemeente Oost Gelre van 26 augustus 2013;

gelet op het daartoe bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende:

Momenteel zijn wij bezig om de bestemmingsplannen van Oost Gelre te herzien tot een actueel en digitaal bestemmingsplan. De gemeente dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening over een actueel, digitaal en digitaal gepubliceerd bestemmingsplan te beschikken.

Uitgangspunt is een conserverend bestemmingsplan, waarbij uitgegaan wordt van de bestaande planologische situatie. Slechts op het moment dat uitgewerkte plannen daartoe aanleiding geven en aan de onderzoeksverplichtingen daarvoor is voldaan, worden die meegenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Woonwijken Lichtenvoorde" heeft met ingang van 5 juli 2013 gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen. Er zijn gedurende de inzagetermijn 2 zienswijzen ingediend. Buiten de termijn is 1 zienswijze ingediend.

In de bij dit besluit behorende en als zodanig daarvan deel uitmakende "Nota Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen op ontwerpbestemmingsplan Woonwijken Lichtenvoorde", zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen opgenomen.

In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd. Hierdoor is geen exploitatieplan nodig. Afdeling 6.4 van de Wro is ten aanzien van dit bestemmingsplan niet van toepassing.

Wij besluiten daarom overeenkomstig art. 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening om geen exploitatieplan vast te stellen;

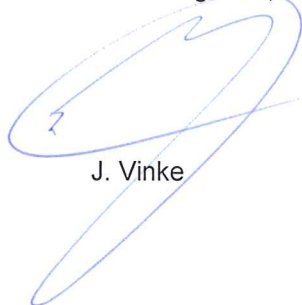
B E S L U I T :

1. De "Nota Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen op ontwerpbestemmingsplan Woonwijken Lichtenvoorde" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Woonwijken Lichtenvoorde" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1586.BPLIC200-VG05, met de bijbehorende regels en bijlagen;
3. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond O_NL.IMRO.1586.BPLIC200-VG05_GBKN.LKI oktober 2013 vast te stellen;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het onder 2 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan voor het onder 2. genoemde plan vast te stellen.

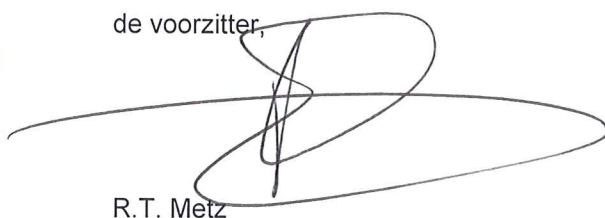
Vastgesteld in de openbare vergadering van 8 oktober 2013,

de raadsgriffier,

de voorzitter,



J. Vinke



R.T. Metz

Nota

Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

op ontwerpbestemmingsplan

“Woonwijken Lichtenvoorde”

Augustus 2013

Zienswijzen

Ingekomen zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan "Woonwijken Lichtenvoorde" heeft ter inzage gelegen van 5 juli tot en met 15 augustus 2013. Er zijn 3 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingekomen. Zienswijze 1 en 2 zijn binnen de gestelde termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Zienswijze 3 is ruimschoots buiten de termijn ingediend en daarmee niet-ontvankelijk.

De reacties zijn in deze Nota samengevat en beantwoord.

Zienswijze 1 (schriftelijk ingekomen op 12 augustus 2013):

Mevrouw J.A.M. te Brake - Dalenoord

Samenvatting zienswijze:

De woning aan de Delstraat 2 te Lichtenvoorde staat te koop. Het nu geldende bestemmingsplan maakt het mogelijk om op dit perceel, aan de zijde van de Delstraat, twee vrijstaande woningen, of een twee-onder-een-kap-woning, te bouwen. Ook kan de bestaande woning worden uitgebreid. Het ontwerpbestemmingsplan laat zien dat deze mogelijkheden komen te vervallen.

Het verzoek richt zich op het behouden van de mogelijkheid om de bestaande woning uit te breiden, of de bestaande woning te slopen en een dubbel, dan wel een twee onder één kap woning te bouwen.

Planologisch gezien is het voor de hand liggend om nieuwbouw te situeren naar de Van Reedestraat in plaats van naar de Delstraat. Mocht dit niet kunnen, dan hecht indiener aan het behoud van de huidige situatie.

In de toelichting op de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan staat dat er in principe niet wordt meegewerkt aan extra woningen. Dit argument lijkt niet terecht, aangezien er geen sprake is van extra woningen. De mogelijkheden die zijn genoemd, horen binnen de bestaande capaciteit.

Een plan tot sloop en nieuwbouw is al voorgelegd aan de gemeente voor de datum dat dit plan ter inzage lag. Een potentiële koper heeft afgezien van koop, omdat de ingediende plannen niet zijn goedgekeurd. Deze plannen gaan uit van de bouw van twee vrijstaande woningen, beide gericht op de Van Reedestraat. Door de ligging en afmeting van het perceel, als ook door de situering ten opzichte van de groenstrook aan de Van Reedestraat, lijkt dit een veel meer voor de hand liggende keuze dan twee woningen gericht op de Delstraat.

Beantwoording zienswijze:

Ons antwoord op deze zienswijze is gelijk aan het antwoord dat we hebben geformuleerd op de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan en luidt als volgt:

Het ontwerpbestemmingsplan bevat een actuele planologische regeling van de bestaande situatie. Bestaande rechten en plichten uit de geldende regeling worden zoveel mogelijk overgenomen en waar nodig aangepast aan de eisen en wensen van deze tijd. Dat kan soms betekenen dat bestaande rechten verdwijnen.

Voor de bebouwing aan de Delstraat betekent dit dat er, in aansluiting op de bestaande situatie, gekozen is voor het opnemen van bouwvlakken ter plekke van de hoofdbouwmassa van de bestaande woningen met de aanduiding vrijstaand. Buiten het bouwvlak bestaan mogelijkheden om bijbehorende bouwwerken op te richten.

Zoals bekend hebben we in de Achterhoek te maken met een bevolkingskrimp. Op basis van de Regionale woonvisie Achterhoek 2010-2020 en de Kwantitatieve invulling woningbouwprogramma Oost Gelre wordt in beginsel niet meegewerkt aan plannen voor extra woningen. Slechts bij uitzondering, bijvoorbeeld indien er een stedenbouwkundig of milieuhygiënisch knelpunt kan worden opgelost, kan dit voor ons aanleiding zijn om aan uitbreiding van de woningaantallen mee te werken. Een voorbeeld kan zijn het verplaatsen van een bedrijf uit een woonwijk. Daar is hier geen sprake van.

In het nu nog geldende bestemmingsplan West, vastgesteld in 1969, ligt een bouwstrook langs de Delstraat met de mogelijkheid voor vrijstaande of dubbele woningen. Gezien de daarbij geldende bestemmingsregels en gelet op het perceel zou op nr. 2 ook een 2-onder-1-kap aan de zijde Delstraat op en ten noorden van de bestaande woning als vervangende nieuwbouw kunnen worden gerealiseerd. Sinds 1969 zijn er geen concrete bouwplannen ingediend om de mogelijkheden volgens het geldende bestemmingsplan voor een 2-onder-1-kapper te realiseren.

Het college heeft eerder dit jaar om bovenstaande redenen besloten uw principeverzoek voor het bouwen van twee vrijstaande woningen aan de Van Reedestraat af te wijzen.

Om dezelfde redenen is er ook geen aanleiding om de 'slapende' capaciteit aan de Delstraat te laten bestaan.

Aanpassing bestemmingsplan:

| | |
|-------------|-----------------|
| Toelichting | Geen aanpassing |
| Regels | Geen aanpassing |
| Verbeelding | Geen aanpassing |

Zienswijze 2 (schriftelijk ingekomen op 2 augustus 2013):

De heer en mevrouw Hummelink

Samenvatting zienswijze:

De zienswijze heeft betrekking op het perceel aan de Haydnstraat 2. In het huidige bestemmingsplan hebben indieners nog de mogelijkheid om naast de woning en doorlopend naar achteren een uitbouw en/of een bijgebouw te plaatsen, dit tot op de erfrens.

Dit is in het ontwerpbestemmingsplan niet meer mogelijk.

Naast de woning ligt openbaar groen, dus de buurt zou hier geen last van hebben. Indieners willen niet in de bouwmogelijkheden beperkt worden en zien de strook naast hun woning graag aangepast conform het laatste bestemmingsplan.

Beantwoording zienswijze:

Soms bieden wij de mogelijkheid om aan de zijkant van de woning verder uit te bouwen. Het gaat dan veelal om situaties waar de tuin grenst aan groen of aan een langzaam verkeersroute of in ieder geval een brede straat. In andere situaties is het uitgangspunt dat er nog enkele meters tuin over moet blijven tussen bebouwing en het trottoir. In dit geval grenst de tuin aan een groenstrook en langzaamverkeersverbinding. Daarom wordt de bestemming Wonen (zonder bouwvlak) uitgebreid overeenkomstig de begrenzing van het geldende bestemmingsplan 't Zand herziening 6.

Aanpassing bestemmingsplan:

| | |
|-------------|---|
| Toelichting | Geen aanpassing |
| Regels | Geen aanpassing |
| Verbeelding | Bestemming Wonen (zonder bouwvlak) wordt overeenkomstig geldende bestemmingsplan gewijzigd. |

Zienswijze 3 (schriftelijk ingekomen op 28 augustus 2013):

De heer Van der Linden

Deze zienswijze is ruimschoots buiten de termijn ontvangen. De zienswijze is weliswaar gedateerd op 14 augustus 2013 maar eerst op 28 augustus in de brievenbus aan het gemeentehuis, aangetroffen. Deze brievenbus wordt dagelijks geleegd. Daarom verklaren wij de zienswijze, in de lijn van artikel 6:9 Algemene wet bestuursrecht, niet-ontvankelijk. Ambtshalve zullen wij nog wel ingaan op de inhoud van de zienswijze.

Ambtshalve wijzigingen

Geconstateerd is dat de hieronder genoemde punten aanpassing behoeven:

- Dubbelbestemming Archeologie is in de omgeving van Flierbeek niet op de verbeelding vermeld. Dit is hersteld.
- In verband met het aanpassen van het bouwvlak op het adres Vragenderweg 56 is een aantal onderzoeken uitgevoerd, welke zijn toegevoegd aan de toelichting van het bestemmingsplan.
- Voor wat betreft het perceel Aaltenseweg 27 zou verzoeker grond aan moeten kopen van de gemeente. Op het moment van vaststelling van dit bestemmingsplan is hier nog geen concreet zicht op, daardoor is er geen zicht op planrealisatie. De bestemming wordt weer aangepast overeenkomstig de huidige situatie (bestemming Detailhandel en boven wonen toegestaan).
- Lievelderweg 45: een gedeelte van een in 2012 vergunde uitbouw is per abuis gedeeltelijk in de bestemming Tuin gelegen. De bestemming wordt aangepast, zodat de uitbouw binnen de bestemming Wonen (buiten bouwvlak) valt.
- In artikel 1 is de layout gecorrigeerd (kopjes allemaal vetgedrukt)
- In artikel 8.2.3 onder d. wordt de maximum bouwhoogte van geluidwal en –scherm verhoogd naar de gebruikelijke maat van 6 meter.
- Artikel 23 (Algemene bouwregels) wordt aangevuld met een lid waarin het bouwen binnen bepaalde afstanden van wegen en water wordt geregeld. Dit is een algemene bouwregel die bijvoorbeeld ook in bestemmingsplan Buitengebied 2011 (artikel 30.1) is opgenomen.
- Voor het adres Frans ten Boschstraat 6 is per abuis geen aanduiding met het aantal toegestane mogelijkheden opgenomen. Er is 1 woning toegestaan. Tevens wordt de woonbestemming in z'n totaliteit 5 meter richting zuidoost opgeschoven. Het bouwvlak verschuift daarmee ook. De maximale breedte van het bouwvlak wordt 12 meter. Aan beide zijden van het perceel wordt de tuinbestemming doorgetrokken. E.e.a. vloeit voort uit de nabijheid van de monumentale boom en het feit dat de bestaande woning afgebrand en gesloopt is. Door deze gebeurtenis kan het bouwvlak nu een meer gewenste ligging krijgen, waardoor de boom behouden kan blijven.
- Het plannummer wordt gewijzigd in NL.IMRO.1586.BPLIC200-VG05 in de begripsbepalingen en op de verbeelding.
- Zienswijze 3 geeft aanleiding tot de volgende ambtshalve wijzigingen voor het adres Frans Halsstraat 27:
 - De bestemming Wonen (zonder bouwvlak) wordt uitgebreid ter plekke van de aanwezige carport. De carport was bij de inventarisatie buiten beeld gebleven.
 - De begrenzing van de bestemming Wonen (zonder bouwvlak) wordt eveneens uitgebreid voor de bestaande garage tot aan de voorgevel van de woning. Dit past binnen de mogelijkheden die wij soms bieden om aan de zijkant van de woning deze verder uit te bouwen. Het perceel grenst aan een groenstrook. Het bestaande bestemmingsplan Kern geeft momenteel ook de mogelijkheid voor een uitbreiding voor de garage tot aan de voorgevel van de woning. De bestemming wordt niet uitgebreid voor de voorgevel van de woning. Voor het bouwen van erkers is via de bestemmingsplanregels in een algemene regeling voorzien.

Raadsvoorstel

| | |
|--------------------|---|
| Agendapunt | : 12 |
| Titel | : Bestemmingsplan 'Woonwijken Lichtenvoorde' |
| Fase | : Ontwikkeling (blauw) |
| Portefeuillehouder | : Wethouder Van Uem |
| Beh. ambtenaar | : M. Bluemer |
| B&W-besluit d.d. | : 26 augustus 2013 |

Inleiding

Momenteel zijn wij bezig om de bestemmingsplannen van Oost Gelre te herzien tot een actueel en digitaal bestemmingsplan. De gemeente dient op grond van de Wet ruimtelijke ordening over een actueel, digitaal en digitaal gepubliceerd bestemmingsplan te beschikken.

Uitgangspunt is een conserverend bestemmingsplan, waarbij uitgegaan wordt van de bestaande planologische situatie. Slechts op het moment dat uitgewerkte plannen daartoe aanleiding geven en aan de onderzoeksverplichtingen daarvoor is voldaan, worden die meegenomen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Woonwijken Lichtenvoorde" heeft met ingang van 5 juli gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage gelegen (tot en met 15 augustus). Er zijn gedurende de inzagetermijn 2 zienswijzen ingediend. Er is 1 zienswijze buiten de termijn ingediend.

In de bijbehorende "Nota Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen op ontwerpbestemmingsplan Woonwijken Lichtenvoorde", zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. Ook zijn de voorgestelde ambtshalve wijzigingen toegelicht.

Mogelijke beleidskeuzes

1. de zienswijzennota vast te stellen
2. de zienswijzennota niet vast te stellen
3. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen
4. het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen

Voorstel

1. De "Nota Zienswijzen en Ambtshalve wijzigingen op ontwerpbestemmingsplan Woonwijken Lichtenvoorde" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Woonwijken Lichtenvoorde" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte bescheiden en bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1586.BPLIC200-VG05, met de bijbehorende regels en bijlagen;
3. De voor dit bestemmingsplan gebruikte ondergrond O_NL.IMRO.1586.BPLIC200-VG05_GBKN.LKI oktober 2013 vast te stellen;
4. De afgeleide analoge verbeelding van het onder 2 genoemde bestemmingsplan vast te stellen;
5. Geen exploitatieplan voor het onder 2. genoemde plan vast te stellen.

Beoogd effect

Een gedragen actueel, ruimtelijk goed afgewogen en digitaal bestemmingsplan voor de woonwijken van Lichtenvoorde.

Argumenten

1.1 de zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord

In de Nota wordt uitgebreid ingegaan op de zienswijzen en gemotiveerd waarom deze al dan niet aanleiding vormen tot wijziging van het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is de verbeelding op één locatie aangepast. In de Nota staat aangegeven wat dat betreft. Zienswijze 3 is ruim buiten de termijn ingediend en niet-ontvankelijk. Wel gaan we hier ambtshalve op in en wordt de verbeelding hierop aangepast.

1.2 de ambtshalve wijzigingen zijn samengevat en toegelicht

In de Nota is ingegaan op de voorgestelde ambtshalve wijzigingen, die dienen ter verbetering van het bestemmingsplan. Het betreft wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding.

Het betreft ondergeschikte wijzigingen. De wijziging aan de Frans ten Boschstraat 6 is wel noemenswaardig. Nu de woning is afgebrand, is het mogelijk om het bouwperceel wat op te schuiven, zodat eventuele nieuwbouw verder van de monumentale boom (woudreus) komt te staan. E.e.a. is in overleg met de afdeling BEO aangepast.

2.1 het bestemmingsplan kan worden vastgesteld

Er is geen reden tot niet-vaststelling van het bestemmingsplan.

5.1 het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente

In het bestemmingsplan worden geen ontwikkelingsmogelijkheden gecreëerd. Hierdoor is geen exploitatieplan nodig. Afdeling 6.4 van de Wro is ten aanzien van dit bestemmingsplan niet van toepassing.

Uitvoering

- Kosten

De gemaakte kosten voor de plannen passen binnen het budget dat beschikbaar is gesteld voor de actualisering van de bestemmingsplannen in onze gemeente.

Omdat het een in hoofdzaak conserverend bestemmingsplan is, is er geen planschaderisicoanalyse gemaakt voor het plangebied.

- Planning

Na vaststelling zal het bestemmingsplan nogmaals worden gepubliceerd met de mogelijkheid van beroep.

- Communicatie

De indieners van zienswijzen krijgen schriftelijk bericht.

Publicatie in Elna, Groenlose Gids en Staatscourant en op de gemeentelijke website. Het plan is ook digitaal beschikbaar.

- Evaluatie

n.v.t.

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

Het college van de gemeente Oost Gelre,



mr. J.J. Dijkman
secretaris



R.T. Metz
wnd. burgemeester