

B en W-voorstel

portefeuillehouder
R. Haverkamp

begrotingsprogramma
3 Gebiedsontwikkeling

draagt bij aan Global Goal(s)
 11 Duurzame steden en gemeenschappen

b en w-vergadering
22 februari 2022

agendapunt

bijlage(n)
9

rol raad
Ter kennisneming

onderwerp

Principebesluit en overeenkomsten Regina van Geunshof tegenover nummer 1 in Ellecom.

INHOUD VOORSTEL

- In principe instemmen met het verzoek voor de realisatie van één villawoning aan de Regina van Geunshof tegenover 1 in Ellecom
- Instemmen met bijgevoegde concept intentieovereenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst.
- Instemmen dat de Welstandsnota 2016 voor wat betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie S, nummer 1275 wordt herzien conform de welstandscriteria die zijn geformuleerd in document 'Herziening Welstandsbeleid locatie Regina van Geunshof tegenover 1'.
- Instemmen met de beantwoording van de brieven van omwonenden conform bijgevoegd concept.

1 Wat is de aanleiding?

De ontwikkelaar heeft namens de eigenaar van het perceel aan de Regina van Geunshof op 27 april 2021 verzocht om één villawoning te realiseren op het perceel kadastraal bekend als gemeente Dieren, sectie S, nummer 1275.

De planlocatie Regina van Geunshof is gelegen in het vigerende bestemmingsplan '*Ellecom 2015*' en heeft de enkelbestemming '*Tuin*'. Daarnaast heeft het perceel volgens dit bestemmingsplan de gebiedsaanduiding *milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied* en ten dele op de zijde aan Zutphensestraatweg de gebiedsaanduiding *overige zone – stedenbouwkundig waardevol*. Tevens heeft het perceel de dubbelbestemming *Waarde-Archeologie 2*.

Op grond van het bestemmingsplan past het realiseren van een woning niet binnen de toegelaten mogelijkheden. Om die reden is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk om het plan mogelijk te maken.

Uw college heeft op 15 juli 2021 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het initiatief. Het initiatief past niet in het geldende bestemmingsplan, echter doet het plan recht aan de ambitie voor dit gebied die is benoemd in de structuurvisie Kleine Kernen (Buitenplaats Ellecom). Ook wordt met onderhavig plan voldoende rekening gehouden met de cultuurhistorische aspecten van de betreffende locatie, namelijk de voormalige buitenplaats Buitenzorg. Toevoeging van één woning past verder binnen de Woonvisie 2020-2026 mits aan de volgende kwaliteitseisen wordt voldaan:

- de woning moet levensloopgeschikt zijn;
- De woning moet minimaal 60 m² groot zijn;

In bijgevoegde intentieovereenkomst zijn de voorwaarden opgenomen waaronder wij bereid zijn een bestemmingsplan te maken en in procedure te brengen. Tevens is een planschadeverhaalsovereenkomst bijgevoegd om de risico op planschade te verleggen naar de initiatiefnemer.

Aangezien met de herontwikkeling van het terrein wordt aangestuurd op een vanzelfsprekende ruimtelijke inpassing van de woningbouw binnen de bestaande ruimtelijke context kunnen de betreffende criteria van toepassing worden verklaard voor onderhavig gebied. Dit wil zeggen dat voor de entree percelen die zijn gelegen aan de Zutphensestraatweg aan de noordzijde van het hofje de criteria behorende bij 'W1 Parkachtig Woongebied' van toepassing kunnen worden verklaard.

2 Wat is het bestaand beleid c.q. kader?

Wet op de ruimtelijke ordening;
Structuurvisie Kleine Kernen;
Woonvisie 2020-2026;
Bestemmingsplan 'Ellecom 2015';
Welstandsnota 2017.

Geconcludeerd kan worden dat het verzoek om bestemmingsplanherziening voldoet aan het gemeentelijk beleid. Verder is het verzoek globaal getoetst aan overig beleid en wet- en regelgeving en daaruit zijn geen belemmeringen voortgekomen. Een en ander zoals nader omschreven in de intentieovereenkomst.

3 Wat willen wij bereiken op de genoemde Global Goal(s)?

Met dit plan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd en wordt er rekening gehouden met de nodige factoren zoals cultuurhistorie, woonbeleid etc. Ook wordt er een duurzame, levensloopbestendige woning toegevoegd aan de woningvoorraad.

4 Wat gaan wij ervoor doen?

Naar aanleiding van de door uw college genomen principe besluit voor een bestemmingsplanherziening, sluiten wij hiervoor met de initiatiefnemer een intentieovereenkomst waarin de voorwaarden staan voor medewerking aan een bestemmingsplanwijziging. Als voldaan is aan de voorwaarden in deze overeenkomst zal initiatiefnemer een ontwerpbestemmingsplan opstellen en zullen wij deze in procedure brengen. Ook zal een herziening Welstandsbeleid locatie Regina van Geunshof tegenover 1 in Ellecom plaatsvinden.

5 Wat zijn de financiële consequenties?

De kosten van de onderzoeken en de bestemmingsplanprocedure alsmede de kosten voor eventuele planschade zijn voor de initiatiefnemer. De ambtelijke inzet wordt gedekt uit reguliere uren en leges en bestaat uit het toetsen en begeleiden van de onderzoeken en de bestemmingsplanprocedure.

6 Wat zijn de risico's?

Het kan zijn dat uit nader onderzoek ten behoeve van het bestemmingsplan het plan niet of alleen in aangepaste vorm kan doorgaan. Daarnaast is in de bestemmingsplanprocedure de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen en het instellen van beroep.

Indien de initiatiefnemer niet tijdig genoeg de benodigde documenten aanlevert, kan het zijn dat terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet lukt vóór inwerkingtreding van de Omgevingswet. In dat geval kan dan geen bestemmingsplanprocedure meer worden opgestart. Dan zal worden bezien met welke procedure het initiatief eventueel alsnog mogelijk zou kunnen worden gemaakt. Dit staat ook in de (concept) intentieovereenkomst.

7 Wat is het draagvlak voor dit voorstel?

Vanuit de omwonenden is op 14 januari en 7 februari 2022 een bezwaarbrief richting het college geschreven. Hierin is door de omgeving kenbaar gemaakt dat zij zich zorgen maken rondom de ontwikkelingen aan de Regina van Geunshof tegenover nummer 1 in Ellecom. Naar aanleiding van deze brief zijn de zorgen die worden geuit vanuit omwonende besproken met ons bestuur. De brief is geen reden om de intentieovereenkomst niet aan te gaan. Als reactie is een brief richting omwonende opgesteld waarin hun vragen zijn beantwoord. Het feit dat de omwonenden momenteel al hun bedenkingen naar voren brengen, is al behoorlijk vroeg in het proces. Het gaat hierbij deels over zaken, die nog nader moeten worden uitgezocht. Daarover worden nu juist in de intentieovereenkomst afspraken vastgelegd. Uit de bestemmingsplanprocedure, waarbij de mogelijkheid zal zijn om zienswijzen in te dienen, zal blijken of er voldoende draagvlak vanuit de omgeving is en/of de ingediende zienswijzen gegrond zijn.

8 Hoe en met wie wordt er gecommuniceerd?

Het besluit op dit voorstel zal worden gecommuniceerd met de initiatiefnemer. Indien het college instemt met het voorstel zal bijgevoegde intentieovereenkomst en planschadeverhaalsovereenkomst worden verstuurd. De initiatiefnemer heeft de omgeving al betrokken bij het voornemen van de bestemmingsplanwijziging (Zie punt 7 van het college voorstel). Indien de bestemmingsplanprocedure wordt opgestart, zal dit op wettelijk voorgeschreven wijze via de gebruikelijke communicatiekanalen kenbaar worden gemaakt. De brief van omwonenden wordt beantwoord met een brief, die in concept is bijgevoegd.

9 Wordt er een evaluatie uitgevoerd?

Nee.

De Steeg,