

Zaaknummer : 263746

Raadsvergadering : 14 april 2020

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Rietmolen, Dorp 2011, herziening 2019-1 (De Mölle 10-12)"

Collegevergadering : 28 januari 2020
 Portefeuillehouder : M. van der Neut
 Steller : G.W. Janssen

tel: : 0545-250 307

Te nemen besluit:

Het bestemmingsplan "Rietmolen, Dorp 2011, herziening 2019-1 (De Mölle 10-12)" gewijzigd vaststellen.

Waarom dit voorstel en wat is het effect

Samen met "(T)huis in Rietmolen" is de woonbehoefte in beeld gebracht voor Rietmolen. Daaruit is gebleken dat er behoefte is aan 4 woningen in het duurdere segment en woningen voor starters. De twee woningen die al mogelijk waren, zaten dan weer te hoog in het segment, mede door de omvang van de kavels. Er zijn kopers/gegadigden die zich gemeld hebben voor de nieuwe woonprogramma. Het voorliggende bestemmingsplan sluit dan ook aan bij "De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland", waarbij het aanbod dus beter aansluit bij de vraag. Om de extra woningbouw en de verandering van de verkaveling, en dus de ligging van de bouwvlakken, mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening nodig.

Argumentatie:

1.1. Het plan past binnen ons beleid

Door de te grote kavels van de reeds mogelijke vrijstaande woningen te verkleinen en een extra 2-onder-1-kapper mogelijk te maken, wordt in de behoefte voorzien. Daarnaast voldoet het plan aan "De kwalitatieve toetsingscriteria voor woningbouw in Berkelland".

1.2. Er worden ambtshalve drie punten gewijzigd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan

Het voorontwerpbestemmingsplan "Rietmolen, Dorp 2011, herziening 2019-1 (De Mölle 10-12)" heeft 2 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze 2 weken is er een inspraakreactie geweest. De indiener heeft van de gemeente een reactie ontvangen en heeft tijdens de ontwerpfase geen zienswijze ingediend.

Wel is er afgelopen weken overleg geweest met de architect die ontwerpen maakt voor de kavels. Hieruit is gebleken dat er toch een paar wijzigingen moeten plaatsvinden. Deze wijzigingen zijn stedenbouwkundig akkoord. Hieronder worden de wijzigingen besproken:

De **eerste** wijziging is op verzoek van één van de kopers. Zij hebben behoefte aan een woning waar alle functies op de begane grond aanwezig zijn. Dit houdt in dat het bouwvlak aangepast moet worden. Ten opzicht van het ontwerp dat ter inzage heeft gelegen is er dus sprake van een verlenging van het bouwvlak, waarbij het "puntje" niet mogelijk is. Stedenbouwkundig is het wenselijk om de 3 meter tot de perceelsgrens aan te houden. Deze afstand wordt dan ook gewaarborgd.

De **tweede** wijziging is ook op verzoek van één van de kopers. Het bouwvlak wordt 1

In te vullen door Griffie:

Commissievergadering

Afhandelingsvoorstel voor raad:
 0 hamerstuk
 0 besprekstuk
 0 anders, nl

Raadsvergadering

0 zonder hoofdelijke stemming
 0 met algemene stemmen
 0 stemmen voor, stemmen tegen
 0 aangenomen
 0 verworpen
 0

meter op zij geschoven. Dit is prima mogelijk binnen de huidige stedenbouwkundige opzet en ook daar kan dus in mee worden gegaan, op voorwaarde dat wel de minimale afstand van 3 meter tot de perceelsgrens wordt gewaarborgd.

De **derde** wijziging die wordt voorgesteld is om de bebouwingsgrens van het achtererf van de “noordelijk” 2-onder-1-kapwoning naar voren te brengen voor de realisatie van een carport. Hier willen wij in beperkte mate in meegaan door de mogelijkheid te geven, zoals ook is opgenomen in het vergunningsvrij bouwen op het achtererf, door de bebouwingsgrens op 1 meter achter de voorgevel te leggen. Dit is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar in de wijk.

De **vierde** wijziging die wordt voorgesteld is om een deel van het zijerf dat nu als “Tuin” is bestemd te bestemmen als “Wonen”. Dit heeft tot gevolg dat er dan tot op de zijdelingse perceelsgrens bebouwing kan komen. Dit is stedenbouwkundig niet gewenst. Liever zien we hier een invulling waarbij minimaal 50% bestaat uit een vorm van groenvoorzieningen. Kortom, het is wenselijk om hier op te sturen en dus niet bij voorbaat bouwmogelijkheden toe te staan.

Bovenstaande punten zijn (mondeling) besproken met de architect. Hij kan zich hierin vinden en zorgt dat de bouwplannen passen binnen het nieuwe bestemmingsplan.

Kanttekeningen en risico's

Geen.

Financiën

Met de aanvragers is een overeenkomst afgesloten over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkoming in schade (vroeger: planschade). Daardoor kent het plan voor de gemeente geen financiële risico's en hoeft u bij het vaststellen van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan vast te stellen.

Communicatie

Uw besluit wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in BerkelBericht en de Staatscourant en zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

Initiatief, participatie en rol gemeente

Het betreft een bestemmingsplanherziening op verzoek van de eigenaren van het betrokken perceel. De gemeente heeft in dit proces een besluitvormende rol.

Planning en evaluatie

Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij een beroepschrift met een verzoek om voorlopige voorziening (schorsing) wordt ingediend.

Burgemeester en wethouders van Berkelland,
de secretaris, de burgemeester,

M.N.J. Broers. drs. J.H.A. van Oostrum.

Raadsvergadering : 14 april 2020

De raad van de gemeente Berkelland;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 januari 2020;

overwegende, dat bij de gemeente is verzocht om de bestemming op het perceel Berenschotweg 3B in Ruurlo om te zetten in de bestemming “Wonen” en dit alleen mogelijk via een herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 1995” (Ruurlo) dat voor het perceel Berenschotweg 3B in Ruurlo voorziet in de bestemming ‘Agrarisch gebied’ volgens welke alleen agrarische activiteiten mogen worden toegelaten;

dat naar aanleiding van deze aanvraag het bestemmingsplan “Rietmolen, Dorp 2011, herziening 2019-1 (De Mölle 10-12)” is opgesteld;

dat het plangebied bestaat uit de op de verbeelding weergegeven percelen Berenschotweg 3B, kadastraal bekend gemeente Ruurlo, sectie T, nummers 736 en 789;

dat het voorontwerpbestemmingsplan “Rietmolen, Dorp 2011, herziening 2019-1 (De Mölle 10-12)” ter inzage lag van 29 mei tot en met 12 juni 2018 en er tijdens deze termijn 1 inspraakreactie is ontvangen, deze heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan;

dat met ingang van 23 oktober tot en met 3 december 2019 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen het ontwerpbestemmingsplan “Rietmolen, Dorp 2011, herziening 2019-1 (De Mölle 10-12)” met de bijbehorende stukken;

dat van deze terinzagelegging op de wettelijk voorgeschreven wijze kennisgeving is gedaan langs elektronische weg, via publicaties in de Staatscourant en het BerkelBericht van 22 oktober 2019;

dat gedurende de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan geen mondelinge of schriftelijke zienswijzen zijn ingediend tegen het ontwerp van het bestemmingsplan, wel heeft overleg met de architect geleid tot drie ambtshalve wijzigingen van de verbeelding. In de bijlage bij het raadsvoorstel zijn dan ook de oude en nieuwe verbeelding opgenomen;

dat het bestemmingsplan is voorbereid overeenkomstig artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en voldoet aan de eisen die bij of krachtens de Wet ruimtelijke ordening worden gesteld aan een bestemmingsplan;

dat artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening onder meer bepaalt dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan kan worden besloten om geen exploitatieplan vast te stellen wanneer het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden anderszins verzekerd is;

dat dit bestemmingsplan geen bouwplannen in de zin van de Grondexploitatiewet mogelijk maakt en anterieure overeenkomsten zijn gesloten over het verhalen van eventueel uit te keren tegemoetkomingen in schade zodat in verband daarmee geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

gelet op de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 3.1 en 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening;

b e s l u i t :

1. de wijzigingen op de verbeelding van het bestemmingsplan “Rietmolen, Dorp 2011, herziening 2019-1 (De Mölle 10-12)” over te nemen;
2. met in achtneming van het onder 1. bedoelde, het bestemmingsplan “Rietmolen, Dorp 2011, herziening 2019-1 (De Mölle 10-12)” bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het GML-bestand: NL.IMRO.1859.BPRML20190009-0100.gml met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT (versie: 03-2018);
3. voor het bestemmingsplan “Rietmolen, Dorp 2011, herziening 2019-1 (De Mölle 10-12)” geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van
14 april 2020

de griffier,

de voorzitter,

Toelichting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Rietmolen, Dorp 2011, herziening 2019-1 (De Mölle 10-12)"

Bijlagen

1. ontwerpbestemmingsplan "Rietmolen, Dorp 2011, herziening 2019-1 (De Mölle 10-12)" (toelichting, regels en verbeelding).
2. Tijdlijn ontwikkeling van de aanvraag.
3. Verbeelding, na ambtshalve aanpassingen.