

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 9

Voorstel tot vaststelling van het
bestemmingsplan "Kobus III-entreegebied"

AAN DE RAAD

Samenvatting

Er zijn plannen ontwikkeld voor de bouw van halfvrijstaande en vrijstaande woningen voor de kavels 1 t/m 10 op het nieuwbouwplan Kobus III. Deze plannen passen niet in het geldende bestemmingsplan omdat op deze kavels rijtjeswoningen waren voorzien. Verwacht wordt dat deze woningtypes beter aansluiten bij de vraag. Het bestemmingsplan "Kobus III – entreegebied" maakt deze ontwikkeling mogelijk. Het ontwerpbestemmingsplan hebben wij in procedure gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wij stellen u voor dit bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Wij hebben schetsplannen ontvangen voor de bouw van (half)vrijstaande woningen op het nieuwbouwplan Kobus III. Het betreft een bouwplan voor vier kleine vrijstaande woningen op de kavels 1 t/m 5 en een bouwplan voor vier halfvrijstaande woningen op de kavels 6 t/m 10. Deze plannen passen niet in het geldende bestemmingsplan omdat op deze kavels rijtjeswoningen waren voorzien. Om mee te kunnen werken aan deze plannen is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Het bestemmingsplan "Kobus III – entreegebied" voorziet daarin.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Op de vaststelling van het bestemmingsplan is artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing.

Ten aanzien van het te voeren grondbeleid past dit voorstel binnen het beleid zoals opgenomen in de Nota Vastgoed gemeente Aalten. Uitgangspunt van deze nota is dat de gemeente een passief grondbeleid voert. Echter, lopende exploitaties, waarvan Kobus III er één is, worden voortgezet op basis van het voor die exploitatie ingezette beleid. Dit brengt met zich mee dat in casu de gemeente zelf verantwoordelijk is voor de uitgifte van kavels. In dit geval brengt dit met zich mee dat de gemeente de bouw kavels conform de geldende uitgiftevoorwaarden aan de ontwikkelaars verkoopt.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

1. Marktgericht bouwen

Tot dusver is er geen vraag naar rijenwoningen in het plan Kobus III. De verwachting is dat in de huidige woningmarkt behoefte bestaat aan andere woningtypes in het goedkopere segment. De (voorlopige) resultaten van het project Kernenfoto's wijzen ook op een afnemende behoefte aan (nieuwe) rijenwoningen.

De twee initiatieven voor betaalbare woningen in de vorm van kleinere halfvrijstaande en vrijstaande woningen zijn hierop gebaseerd. De inhoud van de woningen en de kaveloppervlakte zijn kleiner dan doorgaans bij deze woningtypes het geval is. De bouwregels zijn hierop aangepast, mede ook om aansluiting te houden bij de kavelprijzen.

2. Flexibiliteit bestemmingsplan

Verwacht wordt dat deze bouwplannen aansluiten bij de vraag vanuit de markt. Er zijn al enkele geïnteresseerden. Het bestemmingsplan is echter dusdanig flexibel dat naast deze bouwplannen ook de oorspronkelijke opzet (rijenwoningen) te realiseren is.

3. *Stedenbouwkundige opzet*

De stedenbouwkundige structuur van de wijk wordt met deze wijzigingen niet wezenlijk anders. Hoewel de variant met vier vrijstaande woningen bij de entree van de wijk kleinere bouwmassa's oplevert zorgt de meerzijdige oriëntatie voor een gevarieerder straatbeeld. De halfvrijstaande woningen passen in het straatbeeld van De Wieber met halfvrijstaande en vrijstaande woningen.

Alternatieve beleidskeuzes

Geen medewerking verlenen en de bestaande bouw mogelijkheden handhaven. Tot dusver is er geen vraag naar rijtjeswoningen op deze plek. Nu er interesse is getoond in andere woningtypes wordt ingespeeld op deze markt vraag. Het bestemmingsplan sluit overigens niet uit om de variant met rijtjeswoningen alsnog te realiseren.

Financiële consequenties

Dit bestemmingsplan heeft geen financiële consequenties voor de grondexploitatie.

Participatie en Communicatie

Op 5 augustus 2014 is de vooraankondiging gepubliceerd. Daarbij is mogelijkheid geboden voor inspraak op de schetsplannen en het voornemen om het bestemmingsplan te herzien. Direct omwonenden zijn geïnformeerd. Er is geen gebruik van de inspraakmogelijkheden gemaakt. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 september 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft laten weten in te kunnen stemmen met dit bestemmingsplan.

Vervolgstappen inclusief tijdsplan

- 16 december '14: raadsbehandeling
- eind december '14: publicatie en vervolgens terinzagelegging vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken
- na afloop van de inzagetermijn treedt het bestemmingsplan in werking tenzij er een voorlopige voorziening (en beroep) bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend.

Bijlagen

- bestemmingsplan "Kobus III – entreegebied"

Aalten, 26 augustus 2014

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel,
secretaris

G. Berghoef,
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 augustus 2014;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

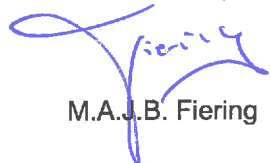
BESLUIT:

1. het bestemmingsplan "Kobus III-entreegebied" zoals dat is vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00089-VG.gml ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

AALTEN, 16 december 2014

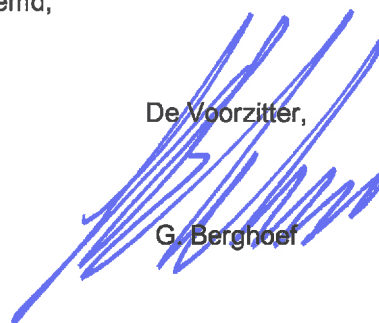
De Raad voornoemd,

De Griffier,



M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,



G. Berghoef