

15ini00738

Raadsvergadering d.d. 30 april 2015, nr. 3

De raad van de gemeente Oude IJsselstreek,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 24 maart 2015,

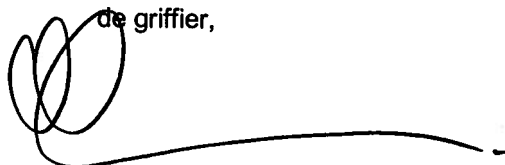
gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening,

BESLUIT:

1. over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Kom Sinderen 2015 en ambtshalve wijzigingen te beslissen overeenkomstig de voorstellen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kom Sinderen 2015;
2. het bestemmingsplan "Kom Sinderen 2015", met identificatiecode (planID) NL.IMRO.1509.BP000050-VA01, gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

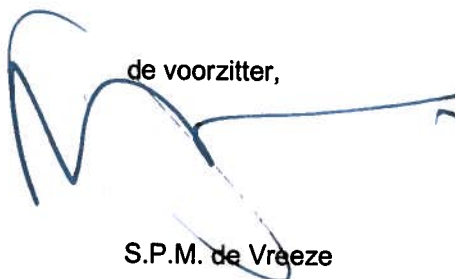
Aldus besloten door de raad van de gemeente Oude IJsselstreek in zijn openbare vergadering van 30 april 2015.

de griffier,



J. van Urk

de voorzitter,



S.P.M. de Vreeze

Datum raadsvergadering : 30 april 2015

Volgnummer : 3

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Kom Sinderen 2015

Voorgestelde beslissing:

1. Over de ingediende zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan Kom Sinderen 2015 en ambtshalve wijzigingen te beslissen overeenkomstig de voorstellen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kom Sinderen 2015;
2. het bestemmingsplan "Kom Sinderen 2015", met identificatiecode (planID) NL.IMRO.1509.BP000050-VA01, gewijzigd vaststellen;
3. geen exploitatieplan vaststellen.

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kom Sinderen 2015 heeft van 29 januari 2015 tot 12 maart 2015 voor iedereen ter inzage gelegen met de mogelijkheid om zienswijzen in te dienen. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in het actualiseren van de huidige bestemmingsplannen, die nu voor de bebouwde kom van Sinderen gelden. Verder is in het ontwerpbestemmingsplan de vermindering van het aantal woningen in het plan Kromkamp meegenomen. Tijdens de periode van ter inzage legging zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen worden in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behandeld en van een reactie voorzien. Verder worden er twee ambtshalve wijzigingen voorgesteld. Voorgesteld wordt om met de voorstellen in de Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen in te stemmen en het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Wat wordt met beslissing bereikt

- Actualisatie van de regels en de verbeelding, zodat er ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden zijn voor de in het plangebied aanwezige functies. Wijziging van het woningbouwprogramma in het plangebied Kromkamp.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Er zijn zienswijzen ingediend en daarvoor zijn voorstellen gedaan in de Nota zienswijzen.
De ingediende zienswijzen zijn zeer divers en betreffen individuele gevallen over percelen, die in eigendom zijn van de betreffende indiener van de zienswijze. In de bijgevoegde "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kom Sinderen 2015" is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen en een reactie en voorstel daarop. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

1.2 Er zijn twee ambtshalve wijzigingen nodig
Eén ambtshalve wijziging heeft betrekking op het toevoegen van de bestemming "Bedrijf" op een deel van het perceel Kapelweg 27 en de ander op het toestaan van carports in de bestemming "Tuin". Korthedshalve wordt verwezen naar de uitleg en het voorstel in de "Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Kom Sinderen 2015".

2.1 Als gevolg van bovengenoemde ambtshalve aanpassingen en ingediende zienswijzen dient het bestemmingsplan gewijzigd te worden vastgesteld.

2.2 Met het bestemmingsplan wordt de beschikking verkregen over een actueel en flexibel bestemmingsplan.

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestaande legale situatie bestemd en wordt daarmee de actuele situatie weergegeven. Om beter aan te sluiten bij de huidige marktomstandigheden wordt er een grote flexibiliteit mogelijk gemaakt binnen het verkavelingsplan van de eerste fase van project Kromkamp voor wat betreft de exacte plek en de verschillende typen woningen. Uitgangspunt is wel, dat er maximaal 11 woningen kunnen worden gebouwd, maar dat er geschoven kan worden in de kavelgrootte, het type woning en de plek van de woning. Daarnaast zijn er ruime gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden opgenomen voor de in het plangebied voorkomende functies. Verder worden in het kader van de nieuwe Wro alle gemeenten verplicht gesteld al hun bestemmingsplannen te actualiseren conform de nieuwe wettelijke eisen. Het ontwerp bestemmingsplan Kom Sinderen 2015 voldoet aan de RO-standaarden, waaronder het SVBP 2012.

3.1 Volgens de wet is het opstellen van een exploitatieplan in dit geval niet nodig

Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch juridische regeling voor de feitelijke, bestaande situatie. Er worden geen nieuwe woningbouwontwikkelingen mogelijk gemaakt. De vermindering van het aantal woningen in het plangebied Kromkamp levert een exploitatietekort op, waarvoor een verliesvoorziening is getroffen en aanvullend een bijdrage uit de algemene reserve wordt ingezet. Vaststelling van een exploitatieplan kan daarom achterwege worden gelaten.

Kosten, baten, dekking

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan worden gedekt vanuit het daarvoor beschikbare reguliere budget.

Met de wijziging van de bestemming van een deel van het plangebied Kromkamp zal ook een herziening van de grondexploitatie moeten plaatsvinden. Deze herziening van de grondexploitatie wordt met een separaat voorstel aan u voorgelegd aansluitend op dit voorstel.

Uitvoering

Planning

- Publicatie vastgesteld bestemmingsplan in Staatscourant, Gelderse Post en website: 13 mei 2015
- Ter visie legging vastgesteld bestemmingsplan: 14 mei 2015 tot en met 25 juni 2015
- In werking treden bestemmingsplan/onherroepelijk (indien geen schorsing of beroep): 26 juni 2015.

Communicatie/participatie

Er zijn twee overleggen geweest (februari en december 2014) met het bestuur van Sinderens Belang over het bestemmingsplan en daarnaast ook nog overleggen over de ontwikkelingen in het plangebied Kromkamp. Verder heeft het ontwerpbestemmingsplan naast de ter inzage legging in het gemeentehuis ook in het Buurtschapshuis in Sinderen ter inzage gelegen.

Burgemeester en wethouders,

G.H. Tamminga
secretaris

S.P.M. de Vreeze
wnd. burgemeester

Raadsvergadering d.d. 30 april 2015

- ☒ conform voorstel
- ☒ zonder hoofdelijke stemming
- ☒ met algemene stemmen
- ☐ stemmen voor stemmen tegen
- ☒ aangenomen
- ☐ aangenomen met amendement
- ☐ aangehouden
- ☐ verworpen
- ☐ ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- ☐ in handen B&W gesteld

☒ opmerkingen/toezeggingen: wethouder Finkenhijsel:
college zal investeren in de aanleg van "rustende" kavels

A. G. H. H. H.



Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

BESTEMMINGSPLAN “KOM SINDEREN 2015”

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Kom Sinderen 2015" heeft vanaf 29 januari 2015 tot 12 maart 2015 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn kon iedereen, schriftelijk of mondeling, een zienswijze bij de gemeenteraad kenbaar maken. De terinzagelegging is bekendgemaakt in de Staatscourant van 28 januari 2015 en de Gelderse Post, eveneens van 28 januari 2015, alsmede op de gemeentelijke website vanaf 28 januari 2015.

2. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid en ambtshalve wijzigingen

Vijf van de ingekomen zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen en derhalve ontvankelijk. De zesde zienswijze is een dag te laat binnengekomen en daardoor niet ontvankelijk. Echter de zienswijze heeft mede betrekking op een voorgestelde ambtshalve wijziging, zodat er wel een reactie wordt gegeven op de zienswijze.

De zienswijzen zijn samengevat en van commentaar voorzien in hoofdstuk 3 van deze nota. Daarbij is gebruik gemaakt van een kolommenstructuur. In de eerste kolom worden de zienswijzen voorzien van een nummering, de daarop volgende kolommen worden gebruikt om de persoon of instelling, die de zienswijze heeft ingediend, te vermelden. Vervolgens wordt de zienswijze samengevat en in de naastgelegen kolom van een reactie voorzien. In de laatste kolom wordt bij iedere zienswijze een voorstel gedaan en aangegeven of het voorstel leidt tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 4 wordt aangegeven welke ambtshalve wijzigingen er zijn en wat het voorstel is

3. SAMENVATTING INGEDIENDE ZIENSWIJZEN EN BEOORDELING ZIENSWIJZEN

Nr.	Betreft	Zienswijze	Reactie gemeente	Voorstel – wijziging bij vaststelling
1.	Planschade als gevolg van het niet uitvoeren plan Kromkamp	Indiener van de zienswijze is eigenaar van twee woningbouwkavels in fase 2 van plan Kromkamp. Met het bestemmingsplan Kom Sinderen 2015 komt fase 2 te vervallen. Er is nog geen schriftelijke toezegging over het vergoeden van de schade als gevolg van het vervallen van de twee woningbouwkavels waarmee ze akkoord kunnen gaan. Als de gemeente akkoord gaat met hun voorstel, dan wordt het bezwaar ingetrokken.	Er zijn diverse gesprekken geweest over vergoeding van het wegvallen van 2 kavels in fase 2. Laatstelijk is d.d. 12 maart 2015 een voorstel gedaan voor vergoeding. Er is nu overeenstemming over de planschadevergoeding en daarmee wordt aan het bezwaar tegemoetgekomen. Binnen de herziene grondexploitatie van plan Kromkamp (zie separaat raadsvoorstel) is rekening gehouden met de planschadevergoeding voor de 2 particuliere kavels.	Niet instemmen met de zienswijze en geen wijzigingen aanbrengen in het ontwerp bestemmingsplan Kom Sinderen 2015.
2.	Gebruik bestaande werkplaats voor beroep of bedrijf aan huis.	In het verleden had het perceel Sinderenseweg 119 een bestemming Ambacht en Handel. De woning met bijgebouwen staat nu te koop. Graag houden ze de mogelijkheid om in de bestaande werkplaats ter grootte van 127 m2 een beroep of bedrijf in de sfeer van "Ambacht en handel" te kunnen beginnen.	Door de makelaar is in 2012 verzocht om bij de actualisatie van het bestemmingsplan Kom Sinderen een woonbestemming aan het perceel Sinderenseweg 119 toe te kennen in verband met de verkoop van de woning. Dit is destijds toegezegd en ook als zodanig nu meegenomen. Binnen de bestemming "Wonen" zijn door middel van een afwijking bedrijven aan huis toegestaan. Echter één van de voorwaarden is, dat hiervoor maximaal 50 m2 gebruikt mag worden. In deze specifieke situatie, waarin van oudsher al meerdere bijgebouwen aanwezig zijn en als zodanig gebruikt zijn als bedrijfsbebouwing, bestaan er geen bezwaren om toe te staan, dat de volledige werkplaats op het perceel gebruikt mag worden voor beroepen of bedrijven aan huis. Op de verbeelding zal de betreffende schuur worden aangeduid als 'bedrijf aan huis' en in de regels wordt opgenomen, dat in uitzondering op de overige voorwaarde de gehele oppervlakte van het pand gebruikt mag worden voor beroep of bedrijf aan huis.	Instemmen met het verzoek en de regels en verbeelding aanpassen, waardoor de volledige werkplaats op het perceel Sinderenseweg 119 benut kan worden voor beroepen en bedrijven aan huis.
3.	Vragen over bestemmingsplan cq inrichtingsplan Kom Sinderen 2015	Er is telefonisch en per mail contact geweest met de gemeente. Per post worden nu de gesprekken en mail bevestigd. De vragen gaan o.a. over de relatie tussen bestemmingsplan en inrichtingsplan: is deze conflicterend? Verdere vragen/opmerkingen gaan over inritten, verkeersremmende maatregelen, onoverzichtelijke bocht Kapelweg/Sinderenseweg, aanrij-routes, vervangen riolering, verplaatsen bushokje, overlast bomen van gemeente.	De getrokken conclusie, dat het bestemmingsplan niet conflicterend is voor het inrichtingsplan klopt. De Sinderenseweg/Aaltenseweg heeft een brede bestemming verkeer – verblijfsgebied. De bestemming loopt tot aan de grenzen van de aanliggende particuliere percelen. Daarbinnen is voldoende ruimte voor de herinrichting van de weg. Verder hebben de gestelde vragen/opmerkingen geen betrekking op het bestemmingsplan, maar op de komende herinrichting van de Sinderenseweg/Aaltenseweg. Het inrichtingsplan is nog niet duidelijk, zodat nu geen antwoord op de vragen kan worden gegeven. De projectleider herinrichting Sinderenseweg/Aaltenseweg is op de hoogte van de brief en de daarin gestelde	De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

			vragen/opmerkingen.	
4.	4.1 Aanduiding nutsvoorziening	Op een perceel tegenover Sinderenseweg 112 staat een gasdrukmeet- en regelstation van Liander. Hoewel een nutsvoorziening is toegestaan binnen de bestemming verkeer – verblijfsgebied wordt verzocht om deze met een functieaanduiding 'nutsvoorziening' op de verbeelding aan te geven. Daarmee is de aanwezigheid beter zichtbaar en geborgd.	Er bestaan geen bezwaren om het betreffende gasdrukmeet- en regelstation op de verbeelding weer te geven met een functieaanduiding. Normaal gesproken worden nutsvoorzieningen ook aangeduid met een bestemming "Bedrijf" en functieaanduiding 'nutsvoorziening', maar gezien de geringe omvang van deze nutsvoorziening was er in dit geval niet voor gekozen en was volstaan met het opnemen van nutsvoorzieningen binnen de regels.	Instemmen met de zienswijze en de nutsvoorziening bestemmen als "Bedrijf" met functieaanduiding 'nutsvoorziening'.
	4.2 Verzoek toezenden plannen	Verzocht wordt om voorontwerp bestemmingsplannen toe te zenden aan ro.loket@liander.nl.	Sinds de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het wettelijk vooroverleg beperkt tot Waterschap, andere gemeenten en rijks- en provinciale diensten. Voorheen werden voorontwerpbestemmingsplannen wel naar de nutsbedrijven gestuurd. Omdat er meestal geen reacties op kwamen is hiermee gestopt. Blijkbaar stelt Liander het wel op prijs om voorontwerp bestemmingsplannen te ontvangen. Hiertegen bestaan geen bezwaren. Gelijktijdig met toezending aan het Waterschap kan het plan gemaild worden aan ro.loket@liander.nl.	
5.	5.1 Bestemming van het perceel hoek Sinderenseweg/ Harmenskampstraat.	In het geldende bestemmingsplan Kom Sinderen had het perceel hoek Sinderenseweg/ Harmenskampstraat de bestemming "eengezinshuizen, erven en tuinen". Op basis hiervan mochten twee vrijstaande woningen gebouwd worden. In het ontwerpbestemmingsplan krijgt het perceel de bestemming "Tuin-Gaarde". Hiermee zijn ze het niet eens. Ze wensen het huidige bouwrecht voor twee woningen weer op te nemen in het vast te stellen bestemmingsplan Kom Sinderen.	Bestemmingsplannen dienen elke 10 jaar te worden herzien. De bedoelde bouwmogelijkheid bestaat al ten minste 30 jaar en er is nog nooit enig initiatief getoond tot realisering daarvan. De krimpproblematiek noopt tot deze benadering, waarbij woningbouwmogelijkheden worden geschrapt, zoals ook in het plangebied Kromkamp gebeurt. Het perceel is daarom bestemd zoals het nu bestaande gebruik is, nl. 'Tuin-Gaarde'.	Instemmen met de zienswijze en de bestemming van het perceel hoek Sinderenseweg/ Harmenskampstraat wijzigen in "Wonen" met functieaanduiding 'tweeaaneen' en "Tuin".
	5.2 Schade door voorgestelde wijziging van bestemmingsplan	Door het wijzigen van de bestemming is er sprake van planschade. Er is geen sprake van voorzienbaarheid, omdat zij vooraf niet op de hoogte zijn gesteld van het schrappen van de woningbouwmogelijkheden en ook uit de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan bleek dit niet. Het wijziging van de bestemming betekent een waardedaling van het perceel en daardoor wordt schade geleden.	Het is bekend, dat een verslechterde planologische situatie (dus van een bestemming Wonen naar Tuin-Gaarde) planschade kan opleveren. Planschade kan ondermeer worden voorkomen, wanneer er sprake is van voorzienbaarheid. Hier is geen sprake van voorzienbaarheid, omdat de eigenaren niet op de hoogte zijn gesteld van de wijziging. Anderzijds zou je bij dit soort kwesties, waarbij woningen worden geschrapt in verband met de krimpproblematiek kunnen stellen, dat niet alleen gemeenten hierdoor schade hoeven te lijden door het aanpassen van grondexploitaties, maar dat ook burgers met schade geconfronteerd worden. Op dit moment zijn daar nog geen uitspraken over, die dit	

			bevestigen. Vandaar dat wordt voorgesteld om de woningbouw-mogelijkheden uit het "oude" plan voorlopig weer op te nemen en de mensen vervolgens de mogelijkheid te geven om binnen een jaar een omgevingsvergunning aan te vragen. Wordt hiervan geen gebruik gemaakt, dan gaat de woonbestemming er af en is er geen risico op planschade vanwege de voorzienbaarheid.	
6.	6.1 Verzoek om in voortuin te mogen bouwen	Het perceel Aaltenseweg 23 heeft een relatief grote voortuin in relatie tot de achtertuin. Eigenaar wil graag een carport met een voorbouw voor de voorgevel realiseren. Verzoek om dit mogelijk te maken.	Het verzoek heeft betrekking op het bouwen in de voortuin met de bestemming 'Tuin'. Ambtshalve wordt een voorstel gedaan, waardoor het bouwen van een carport in de bestemming "Tuin" onder voorwaarden mogelijk is (zie hoofdstuk 4 van deze nota). Het bouwen vóór de voorgevel wordt niet mogelijk gemaakt. Mogelijk dat aan het bouwplan met een buitenplanse afwijking medewerking kan worden verleend, omdat het hier een bijzondere locatie betreft. Voor een dergelijke individuele situatie is het niet logisch om dit in een bestemmingsplan bij rechte te regelen, maar is een afwijkingsmogelijkheid de aangewezen procedure.	

4. AMBTSHALVE WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN KOM SINDEREN 2015

Perceel Kapelweg 37

Op dit perceel is in een bijgebouw een bedrijf gevestigd, dat zich bezig houdt met reparatie en onderhoud van elektronica op het gebied van TV en Video. Een dergelijk bedrijf past binnen de soorten bedrijven en beroepen aan huis, welke binnen de bestemming "Wonen" zijn toegestaan. Ook in de BAG (Basisadministratie Adressen en Gebouwen) wordt het perceel aangemerkt als "woonfunctie". Vandaar dat in het ontwerpbestemmingsplan Kom Sinderen de bestemming "Wonen" is toegekend aan het perceel Kapelweg 37.

Het perceel Kapelweg 37 had in het vorige bestemmingsplan de bestemming Detailhandel. De eigenaren hebben gevraagd of handhaving van deze bestemming mogelijk is, omdat er naast reparatie vanuit de werkplaats ook zaken verkocht worden. In overleg is besloten, dat een bestemming "Bedrijf" met een nadere aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verkoop, huur en reparatie van Audiovisuele middelen' een passende bestemming is voor het deel van het perceel waarop het bedrijf gevestigd is. Voor het overige houdt het perceel de bestemming "Wonen".

Voorstel: aan een deel van het perceel waarop het bedrijf is gevestigd de bestemming "Bedrijf" met nadere functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – verkoop, huur en reparatie van Audiovisuele middelen' toekennen, conform onderstaande afbeelding.



Bouwen van carports in voortuinen

Na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is geconstateerd, dat er verschil is in systematiek van bestemmen van voortuinen tussen bestemmingsplannen van bijv. de kleine kernen. Bij de actualisatie van bestemmingsplannen wordt zoveel mogelijk uitgegaan van het voorgaande plan en worden standaard regels gebruikt. De voorgaande plankaart wordt als ondergrond gebruikt voor het nieuwe bestemmingsplan. Daardoor is het niet opgevallen, dat er verschillen ontstaan met andere bestemmingsplannen. In het bestemmingsplan voor bijv. Kom Netterden heeft in de meeste gevallen de strook vóór de voorgevel de bestemming "Tuin" en direct achter de voorgevel de bestemming "Wonen".

In het bestemmingsplan Kom Sinderen ligt de bestemming "Tuin" vaak niet gelijk met de voorgevel, maar verder daarachter (zie ook in bovenstaande afbeelding). In de bestemming "Tuin" zijn als bouwwerken alleen erkers en erfafscheidingen toegestaan. In de bestemming "Wonen" zijn ook bijbehorende bouwwerken, zoals een carport toegestaan. Er bestaan geen bezwaren tegen het toestaan van carports achter de voorgevel. In andere bestemmingsplannen is dit onder voorwaarden ook mogelijk. Voorgesteld wordt om de regels van de bestemming "Tuin" aan te passen, waardoor het mogelijk wordt om een carport te realiseren achter de voorgevelrooilijn.

Voorstel

Aan artikel 9.1 een lid d toevoegen:

d. bijbehorende bouwwerken, zijnde een carport

Aan artikel 9.2 het volgende lid toevoegen:

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning mogen bijbehorende bouwwerken, zijnde een carport worden gebouwd, onder de voorwaarden dat:

1. het bijbehorend bouwwerk maximaal 2 gesloten wanden heeft;
2. de wand die parallel ligt aan (het verlengde van) de voorgevel van de woning, minimaal 3 meter achter de voorgevel ligt;
3. de bouwhoogte maximaal 3 meter is en de oppervlakte binnen de bestemming "tuin" maximaal 15 m² is;
4. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken als bedoeld in artikel 13.2.3 per hoofdgebouw / woning mag niet worden overschreden.