

Aan de raad van de gemeente Olst-Wijhe.

Raadsvergadering d.d. 19 februari 2018
Agendapunt 12
Opiniërend besproken d.d. n.v.t.
Portefeuillehouder wethouder H.G. Engberink

Zaaknummer 259-2018
Datum B&W-besluit 16-01-2018

Onderwerp
Voorstel tot het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Zonnekamp Oost, Woonveld E en F

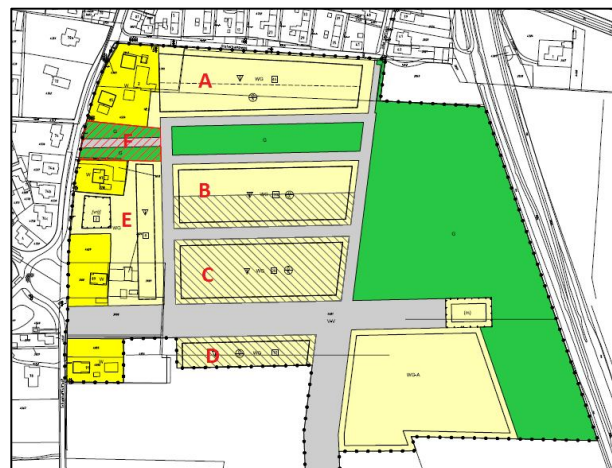
BIJLAGEN:

- Ontwerp Bestemmingsplan Zonnekamp Oost, Woonveld E en F (corsanr. 17.006088)
- Nota van beantwoording zienswijzen (corsanr. 18.001904)
- Beeldkwaliteitsplan Zonnekamp Oost (corsanr. 18.001945)

INLEIDING

De wijk Zonnekamp Oost is de woningbouwlocatie van Olst die op dit moment gefaseerd gerealiseerd wordt. In 2011 is hiervoor het bestemmingsplan Zonnekamp Oost vastgesteld. Voor de uitgifte van woningbouw kavels is de wijk ingedeeld in woonvelden. In 2018 staat de uitgifte van de kavels in woonveld E en F gepland. Hiervoor moet nu een herziening van het bestemmingsplan worden uitgevoerd, om een goede verkaveling mogelijk te maken.

Er is een ontwerp bestemmingsplan opgesteld voor de twee woonvelden waarin de voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen. Dit plan heeft vanaf 26 oktober 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen met daarbij de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend.



Plangebied Zonnekamp Oost met woonvelden

BEOOGD RESULTAAT

Een onherroepelijk bestemmingsplan voor woonveld E en F, waarbij een verkaveling wordt mogelijk gemaakt die aansluit op de behoefte van de huidige lokale markt.

KADER

Bestemmingsplan Zonnekamp Oost
Beeldkwaliteitsplan Zonnekamp Oost
Wet ruimtelijke ordening (Wro)

ARGUMENTEN

1. Toevoegen extra woningen woonveld E en F

Door de toevoeging van één woning in Woonveld E worden er maximaal negen woningen planologisch mogelijk. Het aantal uit te geven meters wijzigt niet. Doordat er veel vraag is naar 2-onder-1-kappers, waarbij de kavels smaller zijn dan bij vrijstaande woningen, is het maximum aantal van acht te weinig. In de Woonvelden A en B (die al zijn uitgegeven) is het aantal woningen dat daar maximaal gerealiseerd mocht worden, niet gerealiseerd. In Woonveld A en B mochten gezamenlijk maximaal 75 woningen gerealiseerd worden op basis van het geldende bestemmingsplan 'Zonnekamp-Oost'. In de feitelijke situatie zijn hier 71 woningen gerealiseerd. Er is hier geen gebruik gemaakt van de maximale

planologische ruimte. Door het toevoegen van één woning in Woonveld E en één woning in Woonveld F neemt het totaal aantal woningen in Zonnekamp-Oost niet toe. Er ontstaat in de betreffende woonvelden wel een verdichting, maar deze sluit aan bij de stedenbouwkundige structuur van de wijk.

2. Overige wijzigingen woonveld E

- Naast het toevoegen van een woning wordt het bouwvlak opgeschoven. Aan de voorzijde wordt de minimale afstand tot de perceelsgrens 5 meter in plaats van de 7 meter die in het vigerende plan staat. Hierdoor ontstaat er een keuze voor de potentiële kopers om of 5 meter of 7 meter uit de perceelsgrens te bouwen. Dit sluit aan bij de flexibiliteit die ook wordt geboden bij de overige woonvelden.
- De goot- en bouwhoogte van woonveld E wordt aangepast overeenkomstig de Woonvelden A, B en C. Ter plaatse van Woonveld E is in het vigerende bestemmingsplan 'Zonnekamp-Oost' een maximale goot- en bouwhoogte toegestaan van respectievelijk 4 en 10 meter. In het beeldkwaliteitsplan voor Zonnekamp-Oost (vastgesteld door uw raad op 27 juni 2011) gelden voor Woonveld E twee straatprofielen. Het noordelijke deel is aangeduid als 'Wonen in woonstraten', waarvoor een vrije goothoogte geldt (net als in Woonveld B en C). Het zuidelijke deel heeft als straatprofiel 'Wonen aan groene hoofdstructuur'. Hiervoor is een hogere gootlijn voorgeschreven. Op basis van dit beeldkwaliteitsplan en de stedenbouwkundige visie is het wenselijk dat de goothoogte in Woonveld E aansluit op de hoogtes van Woonveld B en C. Dit betekent een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6,5 en 11 meter.

3. Woonveld F

- In het bestemmingsplan 'Zonnekamp Oost' is opgenomen dat, daar waar eerst een ontsluitingsweg wordt aangelegd naar de Jan Schamhartstraat, deze weg op termijn kan worden vervangen door de bestemming 'Wonen'. Deze wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om het aantal aansluitingen op de Jan Schamhartstraat te beperken. Hierbij dient wel voldaan te worden aan voorwaarden die behoren bij deze wijzigingsbevoegdheid. Zo dient bijvoorbeeld de woonwijk te allen tijde van twee zijden te worden ontsloten voor gemotoriseerd verkeer. De betreffende ontsluiting is inmiddels opgeheven. Wel is de wijk aan twee zijden ontsloten voor gemotoriseerd verkeer en wordt er dus voldaan aan de voorwaarden.
- Op basis van de wijzigingsbevoegdheid mogen maximaal twee woningen in woonveld F gerealiseerd worden. Nu dit er drie worden, gezien de vraag naar kavels met een kleiner oppervlak dan mogelijk gemaakt zou kunnen worden met de wijzigingsbevoegdheid, kan er geen gebruik meer worden gemaakt van de bevoegdheid en is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.
- Aan de noordzijde van Woonveld F ligt een kabels- en leidingstrook. Deze blijft eigendom van de gemeente en blijft daarmee openbaar gebied. De strook wordt bestemd als 'Groen'. Op deze strook mag niet gebouwd worden.

4. Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan geeft de richtlijnen voor de bebouwing en geeft beeldkwaliteitseisen voor de straatprofielen in de wijk. Op basis van de hoofdopzet van de wijk is ervoor gekozen om sferen te ontwikkelen. In het beeldkwaliteitsplan Zonnekamp Oost is het gebied woonveld F niet opgenomen. De nieuw te bouwen woning in Woonveld F aan de zijde van de Jan Schamhartstraat dient voor wat betreft de beeldkwaliteitseisen aan te sluiten aan 'Wonen aan het lint (Jan Schamhartstraat)'. Deze woning dient voorzien te zijn van een lage gootlijn en een grote kap. De overige 2 nieuw te bouwen woningen in Woonveld F liggen aan de zijde van de Roodborst. Deze woningen dienen aan te sluiten bij de beeldkwaliteitseisen van 'Wonen in woonstraten'. Voor deze woningen (inclusief bijgebouwen) geldt een vrije bouwrichting. Daarbij mogen woningen gerealiseerd worden met zowel een hoge als een lage gootlijn en worden er geen voorwaarden gesteld aan de dakvorm. Om er voor te zorgen dat de beeldkwaliteitseisen daadwerkelijk gaan gelden voor woonveld F dienen deze expliciet van toepassing verklaard te worden.

5. Zienswijze

Het ontwerp bestemmingsplan Zonnekamp Oost, Woonveld E en F, heeft vanaf 26 oktober 2017 gedurende zes weken ter visie gelegen voor het indienen van zienswijzen. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend. In de "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Zonnekamp Oost, Woonveld E en F" wordt gereageerd op de zienswijze en wordt voorgesteld de zienswijze ongegrond te verklaren.

Hierdoor hoeven er geen wijzigingen in het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd te worden.

6. Exploitatieplan

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van een exploitatieplan worden (plan)kosten door de gemeente verhaald op derden. Een exploitatieplan is in dit geval niet nodig. Er is geen sprake van kostenverhaal zoals bedoeld in afdeling 6.2 van de Wro.

DRAAGVLAK

Extern

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Tijdens deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid gehad om schriftelijk dan wel mondeling een zienswijze naar voren te brengen. Gedurende deze termijn is er een zienswijze ingediend. Deze zienswijze geeft echter geen aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Het plan is ter toetsing voorgelegd aan de provincie en het waterschap en zij kunnen instemmen met het plan.

Intern

In verband met de kaveluitgifte heeft er afstemming plaatsgevonden met de projectleider van team PMA en met de medewerkers grondzaken. Zij zijn op de hoogte van de inhoud van het plan en akkoord met de inhoud.

FINANCIËLE CONSEQUENTIES

De kosten voor deze herziening worden gedekt uit de grondexploitatie Zonnekamp Oost.

AANPAK/UITVOERING

Na het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal deze in gevolge artikel 3.8 van de Wro gedurende zes weken ter visie worden gelegd voor beroep bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan onherroepelijk en kan gestart worden met uitgifte van de bouw kavels.

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

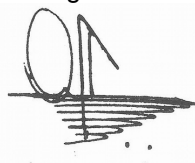
1. overeenkomstig de Nota van zienswijzen de ontvangen zienswijze van 30 oktober 2017, door de gemeente ontvangen op 30 oktober 2017, met zaaknummer 4544-2017, ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Zonnekamp Oost, Woonveld E en F bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017003005-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 30 juni 2017, ongewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan Zonnekamp Oost van toepassing te verklaren voor de kavels in Woonveld F in die zin dat de kavel aan de Jan Schamhartstraat aansluit bij "Wonen aan het lint (Jan Schamhartstraat)" en de kavels aan de Roodborst aansluiten bij "Wonen in woonstraten";
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Olst-Wijhe
de secretaris



drs. D.L.W. (Dries) Zielhuis

de burgemeester



A.G.J. (Ton) Strien

Informatie in te winnen bij:
Sandra Scheggetman
Telefoonnummer: 14 0570

Onderwerp Besluit tot vaststelling bestemmingsplan Zonnekamp Oost, Woonveld E en F

De raad van de gemeente Olst-Wijhe;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 januari 2018,

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;


besluit:

1. overeenkomstig de Nota van zienswijzen de ontvangen zienswijze van 30 oktober 2017, door de gemeente ontvangen op 30 oktober 2017, met zaaknummer 4544-2017, ontvankelijk, doch ongegrond te verklaren;
2. het bestemmingsplan Zonnekamp Oost, Woonveld E en F bestaande uit de geometrische planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP2017003005-0301 met de bijbehorende bestanden, en waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de digitale ondergrond GBKN van 30 juni 2017, ongewijzigd vast te stellen;
3. het beeldkwaliteitsplan Zonnekamp Oost van toepassing te verklaren voor de kavels in Woonveld F in die zin dat de kavel aan de Jan Schamhartstraat aansluit bij "Wonen aan het lint (Jan Schamhartstraat)" en de kavels aan de Roodborst aansluiten bij "Wonen in woonstraten";
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering d.d. 19 februari 2018.

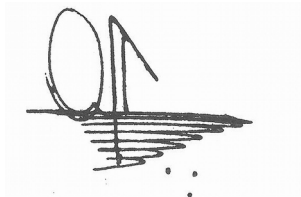
De raad voornoemd,

de griffier



B.A. (Bart) Duursema

de voorzitter



A.G.J. (Ton) Strien