



Gemeente Kampen
bestemmingsplan
IJsselmuiden Oost, 1e wijziging Priorstraat 14

1 Inleiding

De gemeente heeft de laatste vrije kavel in Oosterholt-Noord (Priorstraat 14) verkocht. De nieuwe eigenaar heeft daarbij gevraagd om een extra strook van 102m² aan de oostzijde van zijn perceel te mogen bijkopen, zodat er een woonkavel van circa 1000m² ontstaat.

De gemeente heeft besloten om aan dit verzoek medewerking te verlenen. Om de verkoop van de grond en het gebruik hiervan als tuin bij de woning mogelijk te maken is dit wijzigingsplan opgesteld.

Het bestemmingsplan "IJsselmuiden Oost, 1e wijziging Priorstraat 14" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, schaal 1:1.000 (tek. no. NL.IMRO.0166.00991097-VB01)
- regels

1.1 Ligging projectgebied

Het gaat in dit plan om het perceel Priorstraat 14 dat is gelegen in het noordelijk deel van de woonwijk Oosterholt-Noord te IJsselmuiden.



Afbeelding 1: ligging onbebouwde kavel Priorstraat 14 IJsselmuiden.

1.2 Geldend bestemmingsplan

Het perceel Priorstraat 14 valt onder het bestemmingsplan IJsselmuiden Oost en heeft de bestemming 'Wonen'. De te verkopen strook gemeentegrond heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Groen' (artikel 7). Deze gronden kunnen niet worden ingericht als privetuin en het is niet mogelijk om hier bouwwerken ten dienste van het wonen op te richten.

Vanwege de verkoop van deze strook aan de koper van de kavel aan de Priorstraat 14 dient de bestemming 'Groen' te worden gewijzigd. Met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit artikel 7.3 lid a onder 2 van het geldende bestemmingsplan kan meegewerkt worden aan deze wijziging.

Wijzigingsbevoegdheid artikel 7.3. bestemmingsplan IJsselmuiden Oost

a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van het gebied wijzigen van 'Groen' naar 'Tuin' of 'Wonen' zonder bouwvlak in het geval van eigendomsoverdracht van de grond, waardoor het openbare karakter van de groenvoorziening verdwijnt. Aan de wijziging wordt geen toepassing gegeven wanneer de wijziging nadelige invloed heeft op eventueel aanwezige ondergrondse infrastructuur.

b. Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in sub a genoemde wijzigingen vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- 1. het straat- en bebouwingsbeeld;*
- 2. de woonsituatie;*
- 3. de verkeersveiligheid;*
- 4. de fysieke en externe veiligheid;*
- 5. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden*

1.3 Beschrijving van het project

Het betreft hier een eigendomsoverdracht, waarbij geen kabels en leidingen in het plangebied zijn gelegen. Met dit plan wordt de kavel aan de Priorstraat 14 circa 3 meter breder. Dit is een kleine wijziging welke een geringe invloed heeft op de omgeving en op de hierboven genoemde 5 punten. Bovendien gaat het om een zogenaamde eindkavel die grenst aan het openbaar gebied (groenzone). Vanuit een goede ruimtelijke ordening bezien wordt deze ontwikkeling toelaatbaar geacht.

Met deze wijziging krijgt de voormalige groenstrook de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' (zonder bouwvlak). Op deze grond kan dus geen hoofdgebouw (woning) worden gerealiseerd.

2 Onderzoek

2.1 Algemeen

Artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht in combinatie met artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening verplicht het college van burgemeester en wethouders onderzoek te doen naar de relevante feiten en de af te wegen belangen die bij de aangevraagde bestemmingsplanherziening komen kijken. Het gaat hier echter om een wijzigingsplan, waarbij in het moederplan alle benodigde onderzoeken (indien deze noodzakelijk zijn) hebben plaatsgevonden.

2.2 Huidige situatie

Het betreft hier een bestaande, gemeentelijke groenstrook, waar op dit moment geen bijzondere groen- en natuurwaarden aanwezig zijn.

2.2.1 Stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing

Bij de verkoop van de betreffende strook is als voorwaarde aan de koper gesteld dat deze een duurzame erfafscheiding realiseert op de nieuwe erfgrens van zijn kavel met het openbaar gebied. Het perceel zal bij de tuin behorende bij de te bouwen woning op Priorstraat 14 worden getrokken. Er kunnen alleen bijgebouwen bij een woning op de gronden met de bestemming 'Wonen' worden gerealiseerd. De woning dient conform het reeds vigerende bestemmingsplan binnen het bestaande bouwblok te worden gerealiseerd. Onderhavig bestemmingsplan wijzigt het bouwblok voor de woning niet. Stedenbouwkundig is dit wijzigingsplan daarom aanvaardbaar.

2.3 Beleidskader

In het recent vastgestelde moederplan 'IJsselmuiden Oost' is al een beschrijving van het beleidskader gegeven. Deze is tot op heden niet gewijzigd. Inhoudelijk wordt verwezen naar de toelichting bij het moederplan.

3 Uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijk uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij het eerste gaat het er om hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een bestemmingsplan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatie-regeling van toepassing is.

3.1 Economische uitvoerbaarheid

3.1.1 Grondexploitatie-wet

Doel van de grondexploitatie-regeling is het inzichtelijk maken van de financiële haalbaarheid en het bieden van meerdere mogelijkheden voor het kostenverhaal waardoor er meer sturingsmogelijkheden zijn. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de publiekrechtelijke weg via een exploitatieplan en de privaatrechtelijke weg in de vorm van overeenkomsten. In het geval van een exploitatieplan kan de gemeente eisen en regels stellen voor de desbetreffende gronden.

Het gaat hier niet een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Bro. De gemeente heeft met de koper een verkoopovereenkomst gesloten voor het perceel Priorstraat 14 waarbij de betreffende strook grond is meeverkocht.

3.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal overeenkomstig de Algemene wet bestuursrecht (afdeling 3.4) gedurende zes weken ter inzage liggen en worden toegestuurd aan overleginstanties. Tijdens deze periode wordt de mogelijkheid geboden voor het indienen van zienswijzen. Verder komt ten aanzien van de omgevingsaspecten, de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding.

4 Inspraak en overleg

4.1 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is op 15 november 2011 gepubliceerd in het huis-aan-huisblad De Brug en de Staatscourant en heeft vanaf 16 november gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is één zienswijze ingediend. De inhoud van de zienswijze en de reactie van de gemeente zijn in de reactienota zienswijze als bijlage 2 bij dit plan gevoegd.