



AGENDAPUNT NO B.7.1.

Voorstel tot ongewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Kobus III-2012.

AAN DE RAAD

Samenvatting

Met ingang van vrijdag 10 februari 2012 heeft gedurende een periode van zes weken, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, ter inzage gelegen het ontwerp van het bestemmingsplan "Kobus III-2012".

Dit plan voorziet in woningbouw in verschillende woningbouwcategorieën en een tweede ontsluitingsweg voor de wijk Kobus.

Wij stellen u, gelet op het vorenstaande, voor het bestemmingsplan "Kobus III-2012" vast te stellen. Een ontwerpbesluit is bijgevoegd.

Inleiding

Voor het plangebied Kobus III – 2012 is een nieuw bestemmingsplan voorbereid. Het bestemmingsplan voorziet in woningbouw (in verschillende woningbouwcategorieën: te weten 10 rijenwoningen, 8 halfvrijstaande woningen en 16 vrijstaande woningen), een tweede volwaardige ontsluitingsweg voor de woonwijk Kobus en een specifieke bestemmingsregeling voor de woning Kobusweg 1: een reguliere woonbestemming met een aan-huis-gebonden bedrijf: opslag ten behoeve van materieel en materiaal voor een montagebedrijfje.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

De Wet ruimtelijke ordening en de woonvisie/het woningbouwprogramma zijn van toepassing. Bij raadsbesluit van 7 mei 2008, nr. 11, is het bestemmingsplan Kobus III vastgesteld. Dit plan kent met name een uit te werken woonbestemming aan het gebied toe.

Een van de bepalingen is dat de uitwerking ten behoeve van woningbouw eerst mag plaats vinden na 1 januari 2012 en dat het aantal woningen ten hoogste 20 per hectare mag bedragen. In het kader van het gemeentelijk woningbouwprogramma en de in regionaal verband gemaakte afspraken wordt het aantal te realiseren woningen in dit gebied verminderd ten opzichte van het geldende bestemmingsplan.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

De hoofdlijnen van dit plan zijn de volgende:

- Het plan voorziet in een tweede volwaardige ontsluitingsroute van de woonwijk Kobus. De Kobusweg wordt doorgetrokken tot aan de rotonde met de Admiraal de Ruyterstraat. In het kader van veiligheid is, gelet op het aantal woningen in het woongebied, deze tweede ontsluiting een vereiste.
- Het plan voorziet in de plaatselijke woningbehoefte. Deze woningen zijn opgenomen in de gemeentelijke woonvisie. Ten opzichte van de eerdere plannen is de woningbouwcapaciteit in dit plan verminderd.
- Van deze gelegenheid wordt tevens gebruik gemaakt om het aan-huis-gebonden-bedrijf op de locatie Kobusweg 1 te Aalten planologisch te regelen. Het plan voorziet in de bouw van een kleine opslagschuur, zodat er geen buitenopslag meer plaats behoeft te vinden.

In het plan is een beeldkwaliteitsparagraaf opgenomen. Deze paragraaf geeft richting aan het bebouwingssilhouet en inrichting van dit woongebied:

- a. in het noordelijk deel aan de Kobus worden woningen in één bouwlaag met kap voorzien (kloeke bouwmassa);

- b. in het zuidelijke deel is in de zgn. schil van het gebied is eveneens een eenduidige hoofdbouwmassa voorzien van een gelijke architectuur en in een vaste rooilijn; de entree bij de rotonde heeft een bijzonder accent in de vormgeving;
- c. in het binnengebied zijn vrijstaande woningen mogelijk, waarbij vaak ook een meerzijdige oriëntatie ten opzichte van de weg gewenst is; om die reden is voor dat gebied gekozen voor een zgn. "torenwoning", waarbij zowel een ronde als vierkante vorm, in een klassieke of eigentijdse vormgeving, mogelijk is.

De beeldkwaliteitsparagraaf geeft dus de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten aan, die niet of onvoldoende in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld. Wij zien deze paragraaf met name als een inspiratiedocument voor zowel de ontwikkelende partijen als de gemeente voor de inrichting en uitstraling van het plangebied.

De (bouw)plannen zullen wij daarop echter niet rigide toetsen. De resultaten van de toets worden opgenomen in het besluit op de aanvraag om een omgevingsvergunning. Een toets door de Gelderse Welstandscommissie is echter niet meer nodig omdat dit gebied welstandsvrij is.

Voor de strekking en inhoud van het onderhavige bestemmingsplan verwijzen wij u naar de toelichting van het plan.

Alternatieve beleidskeuzes

Het plan niet dan wel in gewijzigde vorm vaststellen.

Financiële consequenties

Voor dit gebied wordt een exploitatieopzet opgesteld. Deze wordt ter vaststelling aan uw gemeenteraad aangeboden.

Participatie en Communicatie

Het plan is overeenkomstig artikel 3.8, lid 3 van de Wet ruimtelijke ordening toegezonden aan Gedeputeerde Staten van Gelderland, de Rijksdiensten en het Waterschap Rijn en IJssel. Deze instanties hebben geen formele zienswijze bij uw raad ingediend.

Het ontwerpplan is op de gebruikelijke en voorgeschreven wijze gepubliceerd en heeft met ingang van vrijdag 10 februari 2012 voor een ieder gedurende zes weken ter inzage gelegen. Het plan was ook digitaal raadpleegbaar, onder meer via de gemeentelijke website.

Gedurende de termijn van de tervisielegging zijn geen zienswijzen ingediend.

Vervolgstappen inclusief tijdspad

De wettelijke procedure als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening wordt gevolgd. Dit betekent dat na vaststelling door uw raad het plan gedurende een termijn van zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende die termijn kan door belanghebbenden, met inachtneming van het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, beroep worden ingesteld bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. bestemmingsplan "Kobus III-2012".

Aalten, 27 maart 2012.

Burgemeester en wethouders,

J. Nobel
secretaris

G. Berghoef
burgemeester



DE RAAD VAN DE GEMEENTE A A L T E N ;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 27 maart 2012;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T :

1. het bestemmingsplan "Kobus III-2012", zoals dat is vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00052-VG01.gml ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.
3. de in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen beeldkwaliteitparagraaf vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota waarbij dit onderdeel wordt van hoofdstuk 15 "ontwikkelingsgebieden, beeldkwaliteitsplannen, welstandsvrije gebieden", waarop welstandsniveau "welstandsvrij" van toepassing is.

AALTEN, 22 mei 2012

De Raad,

M.A.J.B. Fiering
raadsgriffier

G. Berghoef
voorzitter