

Raadsvoorstel

AGENDAPUNT NO. 7

Voorstel tot het vaststelling van het bestemmingsplan "Kobus III - 2017"

AAN DE RAAD

Samenvatting

Ter uitvoering van de door u vastgestelde Woningbouwplanning Aalten 2017 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan "Kobus III – 2017" in procedure gebracht. Dit plan beoogt een reductie van het aantal te bouwen woningen in het woongebied Kobus III. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is één zienswijzen ingediend die is ingetrokken. Wij stellen u voor het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Met de vaststelling van de Woningbouwplanning Aalten 2017 heeft u besloten om een deel van de woningbouwlocatie Kobus III niet meer te ontwikkelen. Mede vanwege dit besluit hebben wij het verkavelingsplan aangepast en stellen wij u voor dit in een bestemmingsplan vast te leggen.

Beschrijving beleidsterrein inclusief toepasselijke regelgeving

Bestemmingsplannen "Kobus III - 2012" en "Kobus III – entreegebied";
Woningbouwplanning Aalten 2017.

Inhoudelijke toelichting op het voorstel

1. *Woningbouwplanning Aalten 2017*

Dit bestemmingsplan vloeit voort uit uw besluit van 23 mei 2017 tot vaststelling van de Woningbouwplanning Aalten 2017. Voor het woongebied Kobus III is daarin bepaald dat de plancapaciteit met zeven woningen wordt verminderd. Deze reductie wordt met dit bestemmingsplan planologisch vastgelegd.

2. *Afronding woongebied Kobus III*

Om het plan Kobus III op een stedenbouwkundig verantwoorde manier af te ronden is ervoor gekozen de buitenranden te bebouwen en het middengebied tussen de Kobusweg en De Wieber onbebouwd te laten en groen in te richten. Hiermee is er voor bewoners en kopers van de nog uit te geven bouwkavels duidelijkheid over de wijze waarop het plan Kobus III wordt afgerond.

3. Overige ontwikkelingen

Daarnaast zijn er twee ontwikkelingen die tot planaanpassingen leiden:

- Op de kavels 13 - 19 zijn in CPO-verband acht twee-onder-één-kapwoningen gebouwd terwijl het verkavelingsplan uitging van zeven woningen. In planologische zin kan er daarom in de bouwstrook aan De Wieber nu nog één vrijstaande woning worden gebouwd terwijl het verkavelingsplan uitgaat van twee woningen. Dit bestemmingsplan maakt de bouw van twee woningen op deze kavels mogelijk. Het totaal aantal woningen in de gehele bouwstrook (kavels 7 - 19) wijzigt daarbij niet ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling die uitging van maximaal 14 woningen. Dit komt omdat op kavels 6 - 10 vier twee-onder-één-kapwoningen in plaats van vijf rijtjeswoningen zijn gebouwd.
- Voor de kavels 1 - 5 ligt er een koopovereenkomst voor de bouw van vier rijtjeswoningen. Het bestemmingsplan wordt aangepast aan deze situatie. Dit betekent dat hier ten opzichte van de oorspronkelijke verkaveling één woning minder wordt gebouwd.

4. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 3 september 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn is er één zienswijze ingediend: ProRail heeft aandacht gevraagd voor het aspect trillinghinder. Met ProRail is besproken dat het hier geen volledig nieuw woongebied betreft maar dat hier al sinds 2012 een bouwbestemming ligt. ProRail heeft vervolgens de zienswijze ingetrokken.

Alternatieve beleidskeuzes

U kunt besluiten het bestemmingsplan niet vast te stellen. In dat geval blijven de bouw mogelijkheden ongewijzigd en wordt de met de Woningbouwplanning Aalten 2017 beoogde reductie niet bereikt.

Financiële consequenties

De reductie van het aantal te bouwen woningen heeft consequenties voor de grondexploitatie. Bij de Jaarrekening 2016 is een voorziening van € 278.000,-- opgenomen zodat de grondexploitatie sluitend is.

Participatie en Communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Buiten de (ingetrokken) zienswijze van ProRail zijn er geen zienswijzen ingediend.

Vervolgstappen inclusief tijdsplan

Nadat u het bestemmingsplan heeft vastgesteld wordt het plan gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. 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

- ontwerpbestemmingsplan Kobus III - 2017
- brieven ProRail d.d. 15 september 2017 en 27 november 2017

Aalten, 28 november 2017

Burgemeester en wethouders van de gemeente,

J. Nobel
secretaris/algemeen directeur

J.A. Gerritsen
burgemeester

De raad van de gemeente Aalten

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 november 2017;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. het bestemmingsplan "Kobus III - 2017" zoals dat is vervat in de bestandenset met de planidentificatie NL.IMRO.0197.BP00091-VG01.gml ongewijzigd vast te stellen;
2. geen exploitatieplan vast te stellen.

AALTEN, 23 januari 2018

De Raad voornoemd,

De Griffier,

M.A.J.B. Fiering

De Voorzitter,

mr. A.B. Stapelkamp