

0302107796

Nr. 324

Raadsbesluit



De raad van de gemeente Nunspeet;

overwegende dat:

- het bestemmingsplan "Elspeterbosweg 7" als ontwerp-bestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen in de periode van 19 mei 2021 tot en met 29 juni 2021 voor de zienswijzenprocedure;
- dat het bestemmingsplan op drie punten is gewijzigd, zoals deze zijn omschreven in het raadsvoorstel, zodat het bestemmingsplan aldus gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan dient te worden vastgesteld;
- dat het perceel Elspeterbosweg 7 in eigendom is van de gemeente en dat er om die reden geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 september 2021, nr. 324;

gelet op artikel 3.8, lid 1 Wet ruimtelijke ordening (vaststelling van het bestemmingsplan) en de artikelen 6.12 t/m 6.25 Wet ruimtelijke ordening (grondexploitatie).

b e s l u i t :

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied Elspeterbosweg 7 te Vierhouten.
2. het bestemmingsplan "Elspeterbosweg 7" (met identificatienummer NL.IMRO.0302.BP01156-vg01), gewijzigd, vast te stellen op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Vastgesteld ter openbare vergadering van 30 september 2021.

de griffier,

de voorzitter,



RAADSVOORSTEL

0302107796

Agendapunt	11
Nr.	324.
Datum college	24 augustus 2021.
Raadsvergadering	30 september 2021.
Datum commissie	13 september 2021.
Commissie	Ruimte en Wonen
Portefeuillehouder	J. Groothuis.
Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Elspeterbosweg 7" te Vierhouten.

Ter raadsvergadering van
30-9-21 werd zonder hoofd-
stemming besloten overeen-
komstig dit voorstel

Voorstel

1. geen exploitatieplan vast te stellen voor het plangebied Elspeterbosweg 7 te Vierhouten.
 2. het bestemmingsplan "Elspeterbosweg 7" (met identificatienummer NL.IMRO.0302.BP01156-vg01), gewijzigd, vast te stellen op grond van artikel 3.8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).
-

Geachte raad,

Inleiding

Overeenkomstig de procedure voor het bestemmingsplan "Elspeterbosweg 7", dat is opgesteld voor het gebied, gelegen tussen de percelen Elspeterbosweg 5 en Elspeterbosweg 11 te Vierhouten, wordt geadviseerd dat uw Raad de besluiten neemt, zoals deze in dit raadsvoorstel worden voorgesteld.

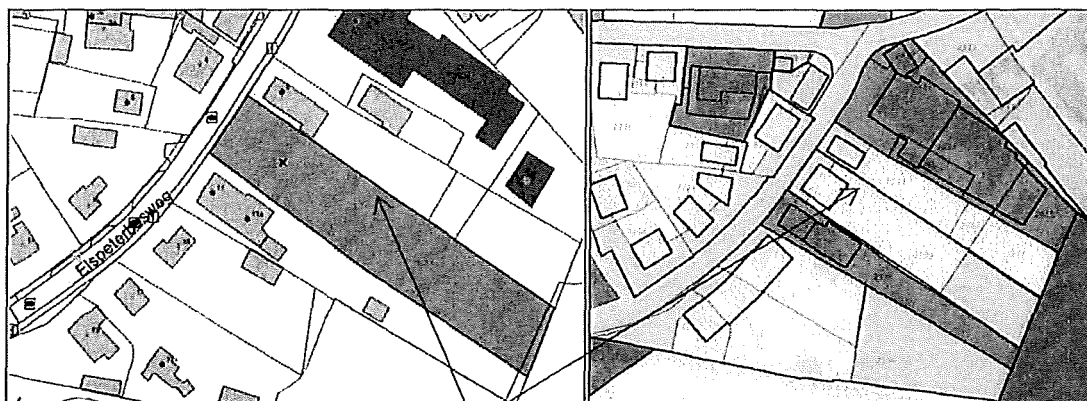
Argumenten/overwegingen

Het onderhavige bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van een woningbouwproject dat is gepland voor de locatie, genoemd Elspeterbosweg 7 te Vierhouten, gelegen tussen de percelen Elspeterbosweg 5 en 11.

Het perceel Elspeterbosweg, aangeduid met nr. 7 (gelegen tussen nrs. 5 en 11), kadastraal bekend als gemeente Nunspeet, sectie E, nr. 2099, te Vierhouten, werd in circa 2006/2007 gekocht door de gemeente en kwam daarna in eigendom van de gemeente – relatief kort voor de financiële crisis van 2008 en volgende jaren. De intentie was en is om op het perceel woningen te realiseren. Daartoe is het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

Het perceel Elspeterbosweg 7 is circa 2.594 m² groot. Op de hieronder weergegeven afbeeldingen is het perceel Elspeterbosweg, aangeduid met nr. 7 (gelegen tussen de nrs. 5 en 11), te zien. Op de afbeelding rechts is een uitsnede van de bestemmingsplankaart (de verbeelding) van het vigerende bestemmingsplan "Vierhouten en Hulshorst" weergegeven. Uit deze kaart valt op te maken, dat het perceel een woonbestemming heeft, waarbij echter alleen aan de Elspeterbosweg op dit perceel een bouwvlak is opgenomen voor 1 vrijstaande woning. Het allerachterste deel van het perceel, heeft, volgens het vigerende bestemmingsplan, de bestemming 'Tuin'. Ook een klein deel van het perceel direct langs de Elspeterbosweg heeft de bestemming 'Tuin' (t.b.v. een voortuin).

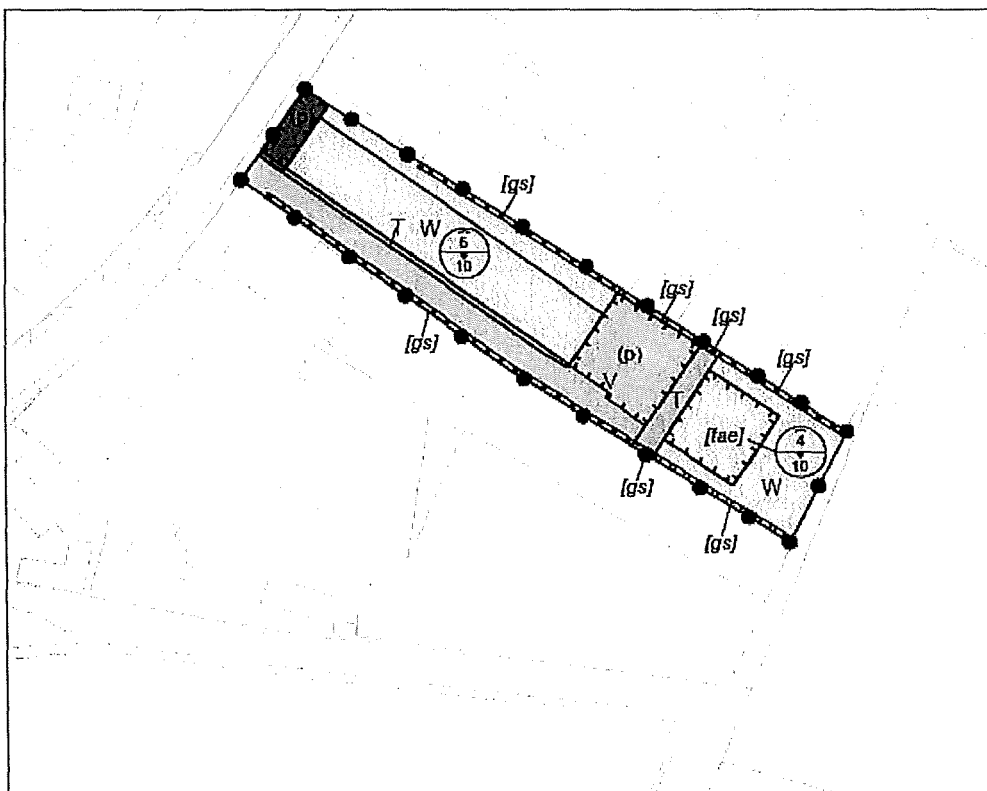
Nr. 324



Perceel Elspeterbosweg 7 (tussen nrs. 5 en 11)

Afbeelding A: Het perceel Elspeterbosweg 7 (tussen nrs. 5 en 11)

Het bestemmingsplan, dat is opgesteld voor het perceel, namelijk "Elspeterbosweg 7" te Vierhouten, bevat twee bouwvlakken waarbinnen in totaal 9 woningen voor met name starters op de woningmarkt mogelijk worden gemaakt. Het Stedenbouwkundige Plan van 18 februari 2020 is vertaald in het ontwerp van de Verbeelding (bestemmingsplantekening) die op de Afbeelding B hieronder is weergegeven (zie ook Bijlage 2 bij dit raadsvoorstel).



Afbeelding B: Verbeelding bij het bestemmingsplan Elspeterbosweg 7 (tussen nrs. 5 en 11) d.d. 10 augustus 2021

Nr. 324

Uit het oogpunt van een "goede ruimtelijke ordening" is uitgebreid onderzoek gedaan voor het bestemmingsplan "Elspeterbosweg 7". Hiervoor wordt verwezen naar de Toelichting van het bestemmingsplan (zie met name Hoofdstuk 4). Uit de verrichte onderzoeken blijkt, dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is en kan voldoen aan de eisen die volgen uit het begrip "goede ruimtelijke ordening". Dit geldt ook voor de geluidsaspecten (zie paragraaf 4.2.3. van de Toelichting van het bestemmingsplan).

De 9 woningen, die op het perceel worden gerealiseerd, zijn met name bedoeld voor starters op de woningmarkt waaraan in de gemeente Nunspeet, en met name ook in Vierhouten, behoefte bestaat. Deze woningen zullen bij voorkeur door een CPO-groep worden gerealiseerd (CPO = Collectief Particulier Opdrachtgeverschap). Er is op dit moment een CPO groep, "de Toekomst" genaamd, samen met de gemeente, bezig met de daadwerkelijke ontwikkeling van het plan. Voordat het perceel bouwrijp kan worden gemaakt, zal eerst het onderhavige bestemmingsplan dienen te worden vastgesteld.

Omgevingsdialoog / Participatie

In het "Verslag van de omgevingsdialoog Elspeterbosweg 7-9 te Vierhouten" d.d. 16 augustus 2021 is verslag gedaan van, en is beschreven, op welke wijze de dialoog met de omgeving voor het project Elspeterbosweg 7 is gevoerd. In dit verslag wordt beschreven dat reeds voor 1 januari 2021 overleg is gevoerd met de omgeving en dat met name met de horecabedrijven, die nabij het plangebied zijn gelegen. Ook wordt met name verslag gedaan van de Informatiebijeenkomst van 22 juni 2021. (Zie Bijlage 8 bij de Toelichting van het bestemmingsplan).

Zienswijzenprocedure

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft in de periode van 19 mei 2021 t/m 29 juni 2021 ter inzage gelegen, de papieren versie van het bestemmingsplan lag in het Klant Contact Centrum (KCC) ten gemeentehuize ter inzage, en daarnaast heeft het bestemmingsplan digitaal ter inzage gelegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn in de periode van de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.

Ambtshalve wijzigingen

De volgende drie punten zijn gewijzigd in het vast te stellen bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan:

1. Wijziging van de bestemmingsplangrens in verband met een geringe wijziging van de erfgrens tussen het plangebied en het perceel Elspeterbosweg nr. 5 (zie Bijlage 1 bij dit raadsvoorstel).
2. In verband met veranderde privaatrechtelijke afspraken over de instandhouding en over het eigendom van het geluidsscherm, na de realisering daarvan, zijn de regels van de voorwaardelijke verplichtingen i.v.m. het geluidsscherm enigszins aangepast, zo is er een nieuw lid d. toegevoegd aan de betreffende artikelen. (Zie de artikelen 4.2.3 en 4.4.1 van de bestemming Tuin; de artikelen 5.2.3 en 5.4.1 van de bestemming Verkeer en de artikelen 6.2.5 en 6.4.4 van de bestemming Wonen).
3. Het functieaanduidingsvlak "parkeerterrein" binnen de bestemming "Groen" langs de Elspeterbosweg is vergroot van 4 naar 5 parkeerplaatsen.

M.e.r.-beoordeling

Ten behoeve van het project Elspeterbosweg 7 is een vormvrije M.e.r.-beoordeling uitgevoerd (zie Bijlage 9 bij de Toelichting van het bestemmingsplan). Op basis van dit document, de vormvrije M.e.r.-beoordeling, is d.d. 24 augustus 2021 door het college van burgemeester en wethouders besloten dat er geen Milieu Effect Rapport (MER) behoeft te worden opgesteld.

Nr. 324

Standpunt commissie

Dit onderwerp is in de commissie Ruimte en Wonen tijdens haar vergadering van 13 september 2021 aan de orde geweest. Het standpunt van de commissie luidde dat het agendapunt "Vaststellen bestemmingsplan 'Elspeterbosweg 7' te Vierhouten" als hamerstuk aan de raad kon worden aangeboden.

Stukken ter inzage

n.v.t.

Bijlage(n)

1. Tekening wijziging bestemmingsplangrens i.v.m. de wijziging van de erfgrens tussen het plangebied en het perceel Elspeterbosweg 5 d.d. 10 augustus 2021;
2. Verbeelding vast te stellen bestemmingsplan d.d. 10 augustus 2021 (met identificatienummer NL.IMRO.0302.BP01156.vg01);
3. Bestemmingsplan (Toelichting, met 10 Bijlagen, en de Regels) vast te stellen, met identificatienummer NL.IMRO.0302.BP01156-vg01
4. Concept-raadsbesluit.

HVDN

Burgemeester en wethouders van Nunspeet,
de secretaris, de burgemeester,

