

GEMEENTE OUDE IJSSELSTREEK

bestemmingsplan

Kom Silvolde

Plan van wijziging Bluemersplein 2c

Toelichting

Januari 2009

Algemeen

De eigenaar van het perceel Pastoor Bluemersplein, gemeente Wisch sectie E nummer 5387, te Silvolde heeft het college van de gemeente Oude IJsselstreek verzocht het vigerende bestemmingsplan "Kom Silvolde" zodanig te wijzigen, dat het perceel gewijzigd wordt zodanig dat een vrijstaande woning mag worden opgericht. Ingevolge artikel 16 van de voorschriften behorende bij het bestemmingsplan "Kom Silvolde" is het College van burgemeester en wethouders bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening binnen de bestemming "Woondoeleinden", binnen de grenzen met de aanduiding "wijzigingsbevoegdheid", zoveel extra woningen toe te staan als op de plankaart is aangegeven.

Met het voorliggende plan beoogt de gemeente Oude IJsselstreek medewerking te verlenen aan de nieuwbouw van één woning.

Bestaande en gewenste situatie

Het perceel in casu is in de huidige situatie bestemd ten behoeve van wonen. Het perceel kent echter geen bouwblok. In het bestemmingsplan Kom Silvolde is aangegeven wat wel en wat niet is toegestaan. Met nader omschreven wijzigings- en vrijstellingsmogelijkheden is flexibiliteit ingebouwd.

In de gewenste situatie zal de nieuwbouw van één vrijstaande woning toegestaan worden.

De functie wonen past binnen het gebied, dit is in het moederplan reeds geconstateerd. Qua omvang zal de woning moeten voldoen aan de voorschriften voor een vrijstaande woning uit het moederplan. De uitstraling van het pand zal getoetst worden door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit met als toetsingskader de gemeentelijke welstandsnota. Op deze wijze blijft de ruimtelijke karakteristiek van het nieuw te bouwen pand en haar directe omgeving gewaarborgd zijn.

Structuurvisie "Op weg naar 2020"

In de strategische visie wordt ingegaan op ontwikkelingen omtrent groei van het inwoneraantal en nieuwbouw van woningen in de Gemeente Oude IJsselstreek. De visie omvat een scenario voor de groei van de gemeente Oude IJsselstreek van 40.000 naar 47.000 inwoners in 2015. Er wordt ingezet op beheerste groei in relatie met het bestaande voorzieningenniveau. Om die ontwikkeling te bewerkstelligen is het bouwen van circa 3.800 woningen binnen die periode noodzakelijk.

Bestemmingsplan Kom Silvolde

Het perceel Pastoor Bluemersplein is in het vigerende bestemmingsplan "Kom Silvolde" bestemd als "Woondoeleinden". Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor het bestaande aantal woningen. Het perceel kent geen bouwblok en geen aanduiding welk woningtype is toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening aan deze gronden een bouwblok toe te kennen, indien en voorzover gelegen binnen de aanduiding "wijzigingsgebied" zodoende ruimte te kunnen bieden aan en op gemakkelijke wijze in te spelen op ontwikkelingen binnen dit gedeelte van de kern Silvolde.

Randvoorwaarden

Bij het toepassen van de ontwikkelingsregeling dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- het op de plankaart aangegeven aantal woningen is toegestaan;
- de in de nabijheid gelegen functies en/of waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- de stedenbouwkundige structuur van de omgeving mag niet onevenredig worden aangetast;
- een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet zijn gegarandeerd.

Wanneer aan één van bovenstaande punten niet wordt voldaan danwel wanneer de waarden en/of functies onevenredig worden geschaad kan aan genoemde ontwikkelingsregeling geen toepassing worden gegeven.

Afweging

Een evenredige belangenafweging, zoals in de randvoorwaarden gesteld, heeft plaats gevonden.

Het op de plankaart aangegeven aantal woningen is toegestaan

Op de plankaart is aangegeven dat 1 woning is toegestaan. De wijziging maakt nieuwbouw van 1 nieuwe woning mogelijk.

Functies en/of waarden mogen niet onevenredig worden geschaad

De functie van het gebied waar het perceel is gelegen is overwegend wonen. Deze functie wordt beheerd met royale bouwmogelijkheden, waarvoor een bouwregeling in het moederplan is opgenomen waar rekening wordt gehouden met de diverse bouwcategorieën. De grenzen worden gesteld door wat vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal aanvaardbaar is.

De bouwmogelijkheden voor de nieuwe woning zijn dezelfde als voor vrijstaande woningen die binnen het moederplan zijn geregeld. De functie van het perceel wordt niet gewijzigd. Wonen blijft in het wijzigingsplan van toepassing.

Geen onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige structuur

Aan de voorzijde van het perceel is de bestemming "Tuin" van toepassing. Op dit stuk is de wijziging niet van toepassing. Deze strook garandeert dat alle woningen in dezelfde voorgevelrooilijn worden gebouwd. Het nieuwe bouwblok wordt conform de mogelijkheden die in het moederplan zijn gegeven voor vrijstaande woningen vastgelegd. De bouwmogelijkheden voor de woning en alle bijbehorende aan- en bij- alsmede vrijstaande bijgebouwen, zijn dezelfde als voor andere vrijstaande woningen die in het moederplan zijn gesitueerd.

Planopzet

Deze wijziging bestaat uitsluitend uit een plankaart (id. nr. NL.IMRO.1509.64104-0001). Op deze kaart is een bouwblok aangegeven voor de nieuw te bouwen woning, alsmede het type woning. Het is niet nodig de voorschriften van het bestemmingsplan "Kom Silvolde" aan te passen, deze blijven onverkort van toepassing, zie ook de bij dit plan behorende bijlage.

Economische uitvoerbaarheid

Inzake de economische uitvoerbaarheid van het plan kan gewezen worden op het feit dat realisatie in particuliere handen is. Kosten gepaard met de wijziging van het bestemmingsplan zullen in rekening worden gebracht bij de aanvrager ingevolge de, op het tijdstip van indiening geldende, legesverordening.