



RAADSVOORSTEL

ter besluitvorming in de raad

Datum Forum vergadering	: ----	Zaaknummer : 530588
Datum Raadsvergadering	: 19 februari 2018	
Portefeuillehouder	: mevr. M. Lejeune-Koster	
Verantwoordelijk MT-lid	: B.J. Göransson – van Kerkwijk	
Evaluatiedatum:		

Onderwerp: Voorbereidingsbesluit Land van Cromwijk Linschoten

Voorstel

1. Gelet op artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening, te verklaren dat
 - een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gebieden gelegen binnen de blauwe lijnen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende kaart;
 - dit besluit in werking treedt op 20 februari 2018.
2. De krachtens artikel 25, tweede lid, Gemeentewet opgelegde verplichting tot geheimhouding met betrekking tot aan leden van de raad overlegde stukken op te heffen.

Samenvatting

Een voorbereidingsbesluit nemen voor het Land van Cromwijk om daarmee de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden van het Land van Cromwijk vast te leggen en ongewenste ontwikkelingen, die in strijd zijn met de "Stedebouwkundige analyse en advies Liefhovendijk 2" tegen te gaan.

Bijlage(n)

1. Stedenbouwkundige visie en analyse Liefhovendijk 2 (versie 2, 8 september 2016)
2. Uiteenzetting beleidsdocumenten perceel Liefhovendijk 2 / Land van Cromwijk
3. plankaart behorende bij het voorbereidingsbesluit Land van Cromwijk Linschoten

Aanleiding

In 2016 is de "Stedebouwkundige analyse en advies Liefhovendijk 2" (verder te noemen visie, zie ook bijlage 1) vastgesteld. De opstallen en gronden stonden te koop en een mogelijke koper (ontwikkelaar) met een plan had zich gemeld bij de verkopende partij en de gemeente. Om de plannen te kunnen toetsen zijn ruimtelijke kaders voor de locatie nodig; de visie is hiertoe een eerste aanzet.

Achtergrond voor deze visie is het feit dat de locatie zowel ruimtelijk, landschappelijk, cultuurhistorisch en waterhuishoudkundig als waardevol wordt geacht. Zie hiertoe een korte uiteenzetting als opgenomen in bijlage 2. Daarbij wijzen wij met name op de Dorpsvisie Linschoten 2030 aangezien deze visie als onderdeel van de structuurvisie het richtinggevend kader betreft.

De Dorpsvisie Linschoten 2030 benoemt het 'Land van Cromwijk' als een gebied met hoge beeldkwaliteit. Door extra aandacht te besteden aan ontwikkelingen in gebieden met een hoge beeldkwaliteit wordt het karakter van Linschoten behouden voor nu en in de toekomst. Naast de gebieden met historische bebouwing geldt ook het landschappelijk waardevolle gebied Cromwijk als omgeving waar een hoge beeldkwaliteit behouden moet blijven. Tevens is in de Dorpsvisie Linschoten 2030 opgenomen dat voor de bestaande (te renoveren) bebouwing aan de Liefhovendijk 2 de mogelijkheid tot kleinschalige functieverandering openstaat.



Tijdens een inspraakavond op 24 augustus 2016 hebben omwonenden en geïnteresseerden zich duidelijk uitgesproken over de visie voor de Liefhovendijk 2 van de gemeente op dit gebied. Hierbij is gesteld dat het wenselijk wordt geacht om het historische erf te herstellen. Het openbaar toegankelijk maken van het achterliggende gebied alsook extra bebouwing buiten het historisch erf werd vanuit deze partijen niet wenselijk geacht. In het forum Ruimte van 29 augustus 2016 is deze inspraakreactie gedeeld en door de commissie bekrachtigd. In vervolg hierop heeft het college de visie dan ook aangepast op deze punten.

De aangepaste visie is op 24 oktober 2016 door de gemeenteraad unaniem aangenomen. De visie is nog niet verankerd in een bestemmingsplan. Ontwikkelingen kunnen derhalve wel getoetst worden aan de visie, maar de visie biedt geen grondslag om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan als dit volgens het geldend bestemmingsplan wordt toegestaan. Daartoe zal de visie vertaald moeten worden naar regelgeving.

De vigerende bestemmingsplannen 'Kern Linschoten' en 'Buitengebied 2012' zijn op dit moment de ruimtelijke kaders waaraan de ontwikkelingen van initiatiefnemers getoetst worden. Op het moment dat de plannen hiermee in strijd zijn en een nadere afweging plaatsvindt omtrent medewerking in afwijking van, kan getoetst worden aan de Dorpsvisie Linschoten 2030 alsook de opgestelde visie voor de Liefhovendijk. Daarbij wordt opgemerkt dat voor kleinschalige afwijkingen de beleidsregels inzake kruimelgevallen ook als toetsingskader aan de orde zijn.

Dit maakt dat voor de bescherming en borging van de aanwezige waarden de vigerende bestemmingsplannen in de basis het kader bieden. De twee vigerende bestemmingsplannen verschillen van elkaar in de wijze waarop deze bescherming geregeld is. Tevens bieden deze bestemmingsplannen niet volledige zekerheid en duidelijkheid over de bescherming en borging van de aanwezige waarden. Om een duidelijk kader te bieden voor de ontwikkelingen op de locatie alsook borging en bescherming van de aanwezige waarden is het voorstel om hier een separaat bestemmingsplan voor op te stellen.

Om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan dient dit plan zorgvuldig voorbereid te worden en vervolgens de wettelijke procedure te doorlopen. In dit kader zullen we te zijner tijd een concept aan u voorleggen. Om echter te voorkomen dat, vooruitlopend op dit bestemmingsplan, de aanwezige waarden teniet worden gedaan, wordt voorgesteld een voorbereidingsbesluit op basis van art. 3.7 Wet ruimtelijke ordening te nemen. Dit betreft een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Bouwplannen en het aanleggen van bouwwerken of andere werkzaamheden die passen in het huidige bestemmingsplan, maar niet passen in het nieuwe bestemmingsplan, kunnen op die manier worden aangehouden of gehandhaafd, zolang de voorbereidingsbescherming van kracht is. Het voorbereidingsbesluit is één jaar van kracht. Op het moment dat er binnen deze termijn een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd vervangt deze het voorbereidingsbesluit en voorziet hiermee in eenzelfde bescherming tot het moment dat de wettelijke proceduretermijn voor vaststelling verloopt.

In bijlage 3 is de aanduiding opgenomen van het plangebied waartoe het voorbereidingsbesluit zal gelden.

Beoogd resultaat

Een duidelijk toetsingskader bieden voor de ontwikkelingen op de locatie alsook borging en bescherming van de aanwezige waarden.

Argumenten

Ontwikkelingen die strijdig zijn met de "Stedebouwkundige analyse en advies Liefhovendijk 2" kunnen niet worden tegengehouden zo lang het vigerend bestemmingsplan hier wel in voorziet. Het opstellen van een nieuw bestemmingsplan wordt wenselijk geacht om de aanwezige waarden te beschermen en te borgen en te voorzien in een duidelijk kader. Tot het moment dat een nieuw bestemmingsplan van kracht is, wordt u voorgesteld om een voorbereidingsbesluit te nemen.



Financiën

Het nemen van een voorbereidingsbesluit heeft geen financiële consequenties. Het opstellen van een bestemmingsplan heeft wel financiële consequenties. Bij de opstart van de voorbereiding voor het bestemmingsplan zal dit nader worden uitgewerkt.

Tijdpad / relatie met projectmatig werken

Het voorbereidingsbesluit is één jaar van kracht. Op het moment dat er binnen deze termijn een ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd vervangt deze het voorbereidingsbesluit en voorziet hiermee in eenzelfde bescherming tot het moment dat de wettelijke proceduretermijn voor vaststelling verloopt. Het voorbereidingsbesluit kan niet worden verlengd. Wel kan de gemeenteraad een nieuw voorbereidingsbesluit nemen op het moment dat nog geen ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd.

Communicatie

Het voorbereidingsbesluit zal worden gepubliceerd in de Staatscourant, de IJsselbode en voorts langs elektronische weg.

Monitoring en evaluatie

De gemeenteraad zal worden geïnformeerd over de stand van zaken betreffende de voorbereiding van het bestemmingsplan "Land van Cromwijk".

Bestuurlijke samenwerking

Niet van toepassing.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN MONTFOORT,
de secretaris, de burgemeester,

drs M.P.C. Gadella-van Gils

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong



In de openbare vergadering van 19 februari 2018 heeft de gemeenteraad besloten:

Er wordt per beslispunt gestemd. Punt 2 als eerste.

1. Gelet op artikel 3.7 Wet ruimtelijke ordening, te verklaren dat
 - een bestemmingsplan wordt voorbereid voor de gebieden gelegen binnen de blauwe lijnen zoals aangegeven op de bij dit besluit behorende plankaart;
 - dit besluit in werking treedt op 20 februari 2018.

9 stemmen voor en 3 stemmen tegen.

2. De krachtens artikel 25, tweede lid, Gemeentewet opgelegde verplichting tot geheimhouding met betrekking tot aan leden van de raad overlegde stukken op te heffen.

8 stemmen voor en 4 stemmen tegen.

de griffier,

mr. C.G.M. Bus

de voorzitter,

mr. P.J. van Hartskamp-de Jong