ZFEA2E3CA92

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Sint Antoniusstraat 8-10 Loo

---

Zaak- & documentnr. : Z/21/084869/201559823
Portefeuillehouder : J. Goossen

Opsteller : Fieke Westerlaken
Afdeling : RSO
Telefoonnr.

Samenvatting
Aan de Sint Antoniusstraat 8-10 in Loo staat een tweekapper in eigendom van woningcorporatie Vivare. Het voornemen is om de tweekapper te slopen en vijf nieuwe woningen terug te bouwen, waarvan drie op de gronden tussen Sint Antoniusstraat 8-10 en Sint Antoniusstraat 12. De woningen in voorliggend plan vallen in het segment sociale huur. Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Groessen en Loo'. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Beslispunten

Het bestemmingsplan 'Sint Antoniusstraat 8-10 Loo' als vervat in de bestandenset met planidentificatiecode NL.IMRO.0226.BPLOO020-VS01, met de bijbehorende documenten, langs elektronische weg en in analoge vorm, ongewijzigd vast te stellen.

Aanleiding
Aan de Sint Antoniusstraat 8-10 in Loo staat een tweekapper in eigendom van woningcorporatie Vivare. Het voornemen is om de tweekapper te slopen en vijf nieuwe woningen terug te bouwen, waarvan drie op de gronden tussen Sint Antoniusstraat 8-10 en Sint Antoniusstraat 12. De woningen in voorliggend plan vallen in het segment sociale huur. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een vrijgekomen inbreidingslocatie ingevuld met woningbouw, die naar aard en omvang aansluiten bij de omgeving.

Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan 'Groessen en Loo'. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

Planning
Op grond van artikel 3.8, lid 1, onder e van de Wet ruimtelijke ordening beslist de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Dit betreft een termijn van orde. Besluitvorming is daardoor wenselijk in de raadsvergadering van 7 juni 2022.

Beoogd effect
Het bestemmingsplan 'Sint Antoniusstraat 8-10 Loo' biedt het planologisch kader om 5 grondgebonden woningen in het segment sociale huur te realiseren. Dit draagt bij aan de woningbouwopgave in de gemeente Duiven.

Argumenten

1.1 Het voorliggend initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan 'Sint Antoniusstraat 8-10 Loo' is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Groessen en Loo'. Het plangebied en daarmee deze herziening heeft betrekking op de gronden ten westen van de Sint Antoniusstraat en ten zuiden van de Sloetstraat te Loo. Deze locatie betreft een gedeelte van de percelen die bij de gemeente kadastraal bekend zijn als sectie F, nummers 1211 en 1204. Het geldende bestemmingsplan staat twee woningen toe en ziet daarom niet toe op het realiseren van vijf woningen (één tweekapper en drie rijwoningen). Om het initiatief planologisch mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan ex. artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan (**bijlagen 1 t/m 7**) voorziet hierin. Aan het plan worden de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' gegeven.

1.2 Met dit bestemmingsplan wordt de realisatie van 5 grondgebondenwoningen in de sociale sector planologisch mogelijk gemaakt.

De grondgebonden woningen, een tweekapper en drie rijwoningen, zullen een oppervlakte hebben van 80 tot 100 m^2 (over twee verdiepingen) en zullen de voorraad van sociale huurwoningen in Loo met drie woningen vergroten. Op deze manier ontstaat er een groter aanbod voor woningzoekenden die op zoek zijn naar een sociale huurwoning in Loo. In de 'Woonvisie Duiven 2021-2030' is deze locatie opgenomen als 'korte termijn locatie'.

1.3 Het voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is getoetst aan het ruimtelijke beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten (zoals bodem, geluid, externe veiligheid e.d.). Deze motivering is opgenomen in de plantoelichting (**bijlage 1**) en onderliggende stukken. Hieruit blijkt dat voorliggend initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 24 februari 2022 t/m 6 april 2022. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Ook is het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de vooroverlegpartners de provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel voor een reactie. Dit heeft ook niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan. Er is daarom geen nota van beantwoording opgesteld. Hoofdstuk 6 'Procedure' van de toelichting van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

1.5 De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast.

Kanttekeningen

1.1 Rechtsbescherming tegen vaststelling bestemmingsplan

Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Echter, eenieder die belanghebbend is kan, na vaststelling van het bestemmingsplan, een beroepsschrift kenbaar maken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële paragraaf

De kosten voor de bestemmingsplanprocedure en mogelijke planschadekosten komen geheel voor rekening van de gemeente. Voor deze ontwikkeling is een grondexploitatie opgesteld die aan de gemeenteraad ter vaststelling wordt aangeboden. De in de grondexploitatie geraamde kosten worden gedekt vanuit de verkoop van bouwrijpe gronden

aan Vivare. Eventuele planschadekosten worden eveneens gedekt uit deze grondexploitaties. De grondexploitatie is kostendekkend. In het voorstel ‘grondexploitatie Sint Antoniusstraat 8-10 Loo’ (Z/22/093530) wordt dit verder toegelicht.

Participatie en communicatie
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 24 februari 2022 tot en met 6 april 2022 ter inzage gelegen. De vooroverlegpartijen en direct belanghebbenden zijn hierover geïnformeerd, via email of brief. Omwonenden zijn geïnformeerd per brief door de initiatiefnemer (Vivare). Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Na uw besluit om het bestemmingsplan ‘Sint Antoniusstraat 8-10 Loo’ vast te stellen, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en wordt in de Duiven Post een korte verwijzing hiernaar opgenomen. Daarnaast wordt het plan digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde plan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De dag na publicatie is het binnen zes weken mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

Intergemeentelijke samenwerking
N.v.t.

Bijlagen

1.	201561371	toelichting en regels bestemmingsplan
2.	201561385	verbeelding bestemmingsplan
3.	201549708	bijlage 1 Verkennend bodem- en asbestonderzoek
4.	201549709	bijlage 2 Advies ODRA
5.	201549711	bijlage 3 Advies VGGM
6.	201549712	bijlage 4 Quickscan Flora en Fauna
7.	201549713	bijlage 5 Voortoets stikstofdepositie
8.	201559824	Concept raadsbesluit bestemmingsplan Sint Antoniusstraat 8-10 Loo

Duiven, 3 mei 2022.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester