ZFE62FB73A5

Gemeente Duiven

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Eltensestraat 17

Zaak- & documentnr. : Z/18/039296/201545252
Portefeuillehouder : J. Goossen

Opsteller : Ole van Beers
Team : RSO
Telefoonnr. 3352

Samenvatting

Het bestemmingsplan ‘Eltensestraat 17’ voorziet in een wijziging van de bestemming ‘Maatschappelijk’ naar ‘Wonen’ om zodoende een appartementencomplex van drie verdiepingen met 24 sociale-huurappartementen te kunnen realiseren aan de Eltensestraat 17 in Duiven. Het betreft een combinatie van 12 studio's en 12 tweekamerappartementen met een maximale oppervlakte van 50 m² geschikt voor 1 en 2 persoonshuishoudens. Het betreft hier geen toegelaten instelling in het kader van de Woningwet. Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken voor iedereen ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De inhoud van deze zienswijzen geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Voor dit plan is tevens een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van kosten is gedekt.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpplan, conform bijgevoegde *‘Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Eltensestraat 17’*, te beantwoorden, ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan ‘Eltensestraat 17’ als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPDUIVENZUID009-ON01 langs elektronische weg en in analoge vorm ongewijzigd vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Op 16 november 2021 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan ‘Eltensestraat 17’. Het plan heeft vervolgens van 25 november 2021 tot en met 5 januari 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is iedereen in de gelegenheid gesteld het ontwerpbestemmingsplan in te zien en een zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt tijdens deze inzagetermijn. Deze zienswijzen geven geen aanleiding tot aanpassingen. Voorgesteld wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Planning

De gemeenteraad dient binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn van het ontwerpplan een besluit te nemen over de vaststelling van dit plan. Bij behandeling van dit voorstel in de eerstvolgende raadscyclus wordt de vaststelling op 15 februari 2022 bekrachtigd. Daarmee wordt voldaan aan de termijn waarbinnen de gemeenteraad dient te beslissen over het plan.

Beoogd effect

De vaststelling van het bestemmingsplan ‘Eltensestraat 17, om zodoende de realisatie van een appartementengebouw voor 24 sociale-huurwoningen op deze locatie mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ontvangen en daarmee ontvankelijk verklaard.
De zienswijzen zijn op respectievelijk 3 en 5 januari 2022 ontvangen en daarmee ontvankelijk verklaard.

1.2 De Nota van beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Eltensestraat 17’ geeft een samenvatting van de inhoud en de beoordeling van de ingekomen zienswijze.
Op basis van de inhoud van de ‘‘*Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan ‘Eltensestraat 17’’* wordt geconcludeerd dat er geen aanleiding is om wijzigingen aan te brengen in het ontwerpbestemmingsplan. Wel zijn er een aantal aandachtspunten naar voren gebracht die kenbaar gemaakt dienen te worden aan de initiatiefnemer. Daarnaast zijn er een aantal zaken aangekaart die betrekking hebben op de verkeersituatie en de openbare ruimte rondom het project. Deze aspecten zullen ambtelijk nader bekeken worden om te bezien of hier aanvullende acties noodzakelijk zijn vanuit de gemeente.

2.1 De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.
Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast te stellen.

2.2 De voorgenomen bestemmingsplanwijziging naar ‘Wonen’ past binnen het gemeentelijk beleid en levert een bijdrage aan de woningbouwopgave in de gemeente Duiven.
Na het positief besluit op het principeverzoek door het college in 2017 is deze ontwikkellocatie vastgelegd in het 'Woningbouwprogramma gemeente Duiven 2018-2027', de ‘Vervolgnotitie versnelling woningbouw gemeente Duiven’ en onlangs in de ‘Woonvisie Duiven 2021-2030. Voorliggend bestemmingsplan is een directe uitwerking van de in deze beleidsstukken vastgestelde ontwikkelopgave en voldoet aan de in de principe-uitspraak gestelde ruimtelijke uitwerkingsvoorwaarden.

2.3 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. Deze motivering is opgenomen in de plantoelichting en onderliggende stukken (bijlage II). Hieruit blijkt dat voorliggend initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

3.1 Voor dit project wordt geen exploitatieplan vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De kosten die gemoeid zijn met de bestemmingsplanprocedure en overige kosten zijn verankerd in de anterieure overeenkomst en een daarbij behorende allonge op deze overeenkomst. Het verhaal van kosten van het plan is daarmee anderszins verzekerd.

Kanttekeningen

2.1 Tegen een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is nog beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Eenieder die belanghebbend is kan, na vaststelling van het bestemmingsplan, een beroepsschrift kenbaar maken bij de Afdeling.

Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de vereiste onderzoeken en mogelijke planschadekosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten van de planologische procedures zijn onderdeel van de verschuldigde exploitatiebijdrage die inmiddels zijn betaald door de initiatiefnemer. De kosten voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zijn ook voor de initiatiefnemer. Deze afspraken zijn geborgd in de reeds ondertekende anterieure overeenkomst en bijbehorende allonge.

Participatie en communicatie

In juli 2020 is er een inloop bijeenkomst georganiseerd waarbij de conceptplannen zijn gepresenteerd aan de omwonenden en ondernemers uit de directe omgeving. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn er nog 2 digitale bijeenkomsten georganiseerd. 1 voor de ondernemers uit het naastgelegen complex en 1 voor alle direct omwonenden. Naar aanleiding van breed gedragen zorgen en bezwaren die naar voren zijn gekomen bij deze bijeenkomsten zijn er een aantal belangrijke wijzigingen doorgevoerd in het ontwerp. De gezamenlijke tuin is uit het plan geschrapt en in de plaats van deze tuin zijn de parkeerplaatsen achter het beoogde appartementencomplex geplaatst. Dit in lijn met de suggesties van de direct betrokkenen.

Intergemeentelijke samenwerking

n.v.t.

Bijlagen

Bijlage 1- 201545994	*Nota beantwoording zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Eltensestraat 17' geanonimiseerd*

Bijlage 2 - 201545403	*Regels en toelichting, inclusief bijlagen - Ontwerpbestemmingsplan 'Eltensestraat 17'*
Bijlage 3 – 201536643	*Verbeelding - Ontwerpbestemmingsplan 'Eltensestraat 17'*
Bijlage 4 – 201545295	*Concept Raadsbesluit bestemmingsplan 'Eltensestraat 17'*

Duiven, 18 januari 2022.

Burgemeester en wethouders van Duiven,

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