Besluit van het college van B&W gemeente Aalten

Zaakkenmerk/Onderwerp	Z/22/105089/Kern De Heurne, herziening 2021 (locatie "De Keizer)
Afdeling	Ruimte/team Openbare Ruimte
Zaakkenmerk/Documentkenmerk	Z/22/105089/D-386754
Vertrouwelijkheid	Openbaar
Portefeuillehouder	T. Kok
Uitvoeringsprog. Raad	Leefomgeving, Woonvoorraad
Besloten in de vergadering van	B&W vergadering d.d. 19 apr 2022

Toelichting voorstel

Samenvatting

Wethouder T.M.M. Kok
Voor de locatie “De Keizer” aan de westzijde van de Keizerweg in De Heurne is een woningbouwplan ontwikkeld dat uitgaat van maximaal 18 woningen met bijbehorende openbare ruimte. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld dat als ontwerp in procedure is gebracht. Er zijn geen zienswijzen ingediend, maar we stellen wel een aantal ambtshalve wijzigingen voor ter verbetering van dit bestemmingsplan.
De gemeenteraad is bevoegd tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Voorgestelde beslispunten

1. De gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan "Kern De Heurne; wijziging 2021" locatie "De Keizer" gewijzigd vast te stellen.
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Besluit

Akkoord.

Inleiding

Voor de locatie “De Keizer” aan de westzijde van de Keizerweg in De Heurne is een woningbouwplan ontwikkeld dat uitgaat van maximaal 18 woningen met bijbehorende openbare ruimte. Om deze ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld dat als ontwerp in procedure is gebracht. Dit ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 februari 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend, maar we stellen wel een aantal ambtshalve wijzigingen voor ter verbetering van dit bestemmingsplan.

Argumenten

In de verbeelding van het bestemmingsplan Kern De Heurne, herziening 2021 zijn een paar ambtshalve wijzigingen

aangebracht:

1. Het plangebied is gewijzigd zodat het volledig op gronden van de gemeente ligt en niet meer op gronden van derden. Het (lichtelijk) verschuiven van het zuidelijke woongebied/de bouwstrook en de openbare weg zorgen nog steeds voor een robuuste buffer groen tussen de woningen Keizerweg 4-4a en de nieuw te bouwen woningen aan De Keizer;
2. Het noordelijke bouwblok is zodanig aangepast dat de bouwdiepte nu overal hetzelfde is en een diepte heeft van 12 meter;
3. Het zuidelijke bouwblok is aan de westkant vergroot, zodat de afstand van het bouwblok tot de bestemmingsgrens 3 meter is.

In de regels is ambtshalve een wijziging aangebracht. We willen in dit bestemmingsplan ook de toepassing van een woning met een andere kapvorm (bv. een plat dak of lessenaarsdak) mogelijk maken. Door het toepassen van de afwijkingsmogelijkheid op de bouwregels kan worden afgeweken van de maximaal voorgeschreven goot- en nokhoogte en van de vereiste kap met een minimale dakhelling van 25°.
Naast de ambtshalve wijzigingen in de verbeelding en in de regels hebben we ook enkele tekstuele wijzigingen in de toelichting aangebracht.

De voorlopige grondexploitatie laat een positief resultaat zien van ruim € 400.000,-. Het uiteindelijke resultaat is afhankelijk van de wijze van uitgifte en de snelheid van de uitgifte van de bouwkavels. Over het positieve resultaat is in beginsel vennootschapsbelasting verschuldigd. De consequenties hiervan worden verwerkt in de definitieve grondexploitatie, welke u separaat wordt voorgelegd.
Hierbij dient de kanttekening geplaatst te worden dat een grondexploitatie nooit 100% definitief. Kostenstijgingen of -dalingen en de snelheid van uitgifte hebben impact op het resultaat. Om die reden worden de exploitaties jaarlijks herzien.

Kanttekeningen

-

Overleg gevoerd met

Afd. Omgeving, team Openbare ruimte, M. Oldenboom;
overlegpunten: juridische aspecten
Afd. Omgeving, team Openbare ruimte, H. Scheffer ;
overlegpunten: planologische aspecten
Afd. Omgeving, team Openbare ruimte, I. van der Hoogte ;
overlegpunten: planologische aspecten
Afd. Omgeving, team Openbare ruimte, J. ten Klooster;
overlegpunten: geluidsaspecten
Afd. Omgeving, team Openbare ruimte, H. Eskes;
overlegpunten: milieuaspecten

Vervolgstappen en planning

1. Behandeling door het college op 19 april 2022;
2. Vaststelling door de gemeenteraad op 31 mei 2022.

Participatie

Het ontwerp bestemmingsplan is bekend gemaakt en heeft met ingang van 10 februari 2022 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen ingediend

Communicatie	Na vaststelling van het bestemmingsplan ligt het gedurende zes weken ter inzage. Gedurende die termijn staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De besluitvorming wordt op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.