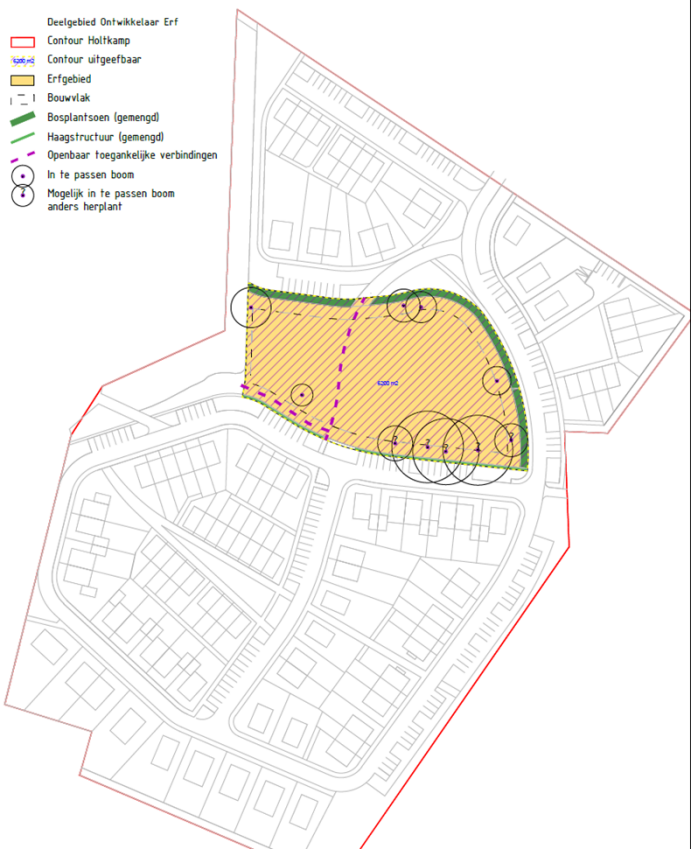
Raadsvoorstel

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'De Holtkamp' Zevenaar'
Zaaknummer	Z/21/379355
Documentnummer	INT/22/1081744
Portefeuillehouder	H. Winters
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	J. van der Wijk/Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoon	0316595428
E-mail	j.vanderwijk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Voor de woningbouwontwikkeling in Groot Holthuizen zijn verschillende buurtschappen reeds gerealiseerd of zijn nu in ontwikkeling (De Tol, De Bem, De Stede). De Holtkamp dient nog ontwikkeld te worden. Om het buurtschap de Holtkamp in Groot Holthuizen te kunnen realiseren moet het "moederplan" (bestemmingsplan Groot Holthuizen & Hengelder II) ter hoogte van Sleeg 17 te Zevenaar worden herzien. In het voorliggend bestemmingsplan is dit geregeld.



Het voornemen bestaat om in de Holtkamp circa 120 woningen te realiseren. Er is door de stedenbouwkundige een verkaveling gemaakt voor deze wijk. Op de afbeelding hiernaast is deze verkaveling weergegeven. Het oranje gedeelte op de onderstaande afbeelding is het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Het overige gedeelte van het buurtschap De Holtkamp is geregeld in het reeds door het college vastgestelde uitwerkings- en wijzigingsplan. Het oranje gebied kon niet worden meegenomen in het uitwerkings- en wijzigingsplan, omdat de wensen die bestaan voor dit gebied, niet passend waren binnen de uitwerkings- en wijzigingsregels van het moederplan.

In het oranje gedeelte (erfgebied) kunnen 24 wooneenheden worden gerealiseerd. Er wordt ruimte gegeven voor bijzondere betaalbare bouwvormen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze op het (ontwerp)bestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan door de

gemeenteraad. Het bestemmingsplan wordt in gewijzigde vorm ter vaststelling aangeboden. De ambtshalve wijzigingen zien op :

- Het verwijderen van de specifieke gebruiksregels (3.4.1), omdat deze niet meer noodzakelijk zijn om op te nemen.
- De paragraaf ecologie is aangepast, naar aanleiding van een verleende ontheffing door de provincie.

2. **Raadsvoorstel**

Wij stellen u voor:

1. het bestemmingsplan "de Holtkamp, Zevenaar" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BP01DEHOLTKAMP-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening).

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het creëren van een juridisch-planologisch kader op basis waarvan een gedeelte van de wijk 'De Holtkamp' tot ontwikkeling kan worden gebracht.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1. Er is een grote woningbouwbehoefte in de gemeente Zevenaar.

In onze gemeente is net zoals op andere plekken in Nederland een groot tekort aan koopwoningen en sociale huurwoningen. De Holtkamp (erfgedeelte plus overige gedeelte) voorziet in deze grote woningbouwbehoefte en voldoet aan de uitgangspunten van de Woondeal. Er wordt een mix van typologie woningen gebouwd in deze nieuwe buurtschap, waardoor er voor elke vraag wat gerealiseerd wordt. Een van de afspraken uit de woondeal is dat er woningen worden gerealiseerd in het betaalbare segment. Bij het opstellen van de grondexploitatie is ingestoken op 50% betaalbare woningen, waarvan 25% in het sociale huursegment. Er van uitgaande dat er 120 woningen worden gerealiseerd, zullen circa 60 woningen in het betaalbare segment worden gerealiseerd, waarvan circa 30 sociale huurwoningen.

1.2. De ontwikkeling van de Holtkamp maakt onderdeel uit van de bezuinigingsopgave.

Het financiële resultaat van deze uitbreiding van de grondexploitatie draagt bij aan het weerstandsvermogen van de gemeente Zevenaar.

1.3. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), het waterschap en de veiligheids- en gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) hebben positief geadviseerd en hebben geen bezwaren. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de Holtkamp. Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld door diverse beleidsadviseurs. Al hun opmerkingen zijn in de eindversie verwerkt. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

2.1. De kosten zijn anderszins verzekerd.
Er hoeft geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, namelijk door middel van de verkoop door gemeente van bouwrijpe grond.

Alternatieven
Niet van toepassing. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is realisatie van betaalbare woningbouw op deze locatie niet mogelijk.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?
N.v.t.

7. Klimaat en duurzaamheid
Voor nieuwbouw van woningen geldt vanaf 1 juli 2018 de Wet Voortgang Energietransitie (VET). Dit komt feitelijk neer op een verbod om aan te sluiten op aardgas. De gemeente Zevenaar heeft de ambitie om in 2040 aardgasloos te zijn. De nieuw te bouwen woningen wordt aardgasloos uitgevoerd en aangesloten op het warmtenet ter plaatse.

Daarnaast wordt er in de Holtkamp in het inrichtingsplan op voorhand rekening gehouden met plekken voor laadvoorzieningen voor elektrische auto's,

8. Communicatie
Na vaststelling zal het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze 6 weken ter inzage worden gelegd. Dit wordt gepubliceerd in de Zevenaar Post en Staatscourant

9. Kosten, baten en dekking
De kosten worden gedekt uit de Grex Groot Holthuizen.

10. Bijlagen
De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/22/1082572	Regels
2.	INT/22/1082571	Toelichting
3.	INT/22/1082569	Verbeelding

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris	De burgemeester
Danielle Jansen	Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'De Holtkamp, Zevenaar'
Zaaknummer	Z/21/379355
Documentnummer	INT/22/1081744

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- een planologisch kader (bestemmingsplan) vastgesteld moet worden die realisatie van woningen op deze locatie mogelijk maakt.
- het bestemmingsplan De Holtkamp te Zevenaar een planologisch kader biedt voor de realisatie van een woning;
- het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;
- het ontwerpbestemmingsplan De Holtkamp te Zevenaar voor 6 weken ter inzage heeft gelegen, voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BP01DEHOLTKAMP-ON01;
- voorafgaande aan de ter inzage legging een openbare kennisgeving is gedaan in de Staatscourant en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende hiervoor genoemde inzagetermijn;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;
- het bestemmingsplan naar aanleiding van ambtshalve wijzigingen derhalve gewijzigd wordt vastgesteld;
- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening:

besluit:

1. het bestemmingsplan "de Holtkamp, Zevenaar" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BP01DEHOLTKAMP-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;

2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 20 april 2022

De griffier	De burgemeester
I.M. van Dijk	L.J.E.M. van Riswijk