

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
18 oktober 2022	D.127514 Z.030027

Voorstel ingebracht door N. Straatman
Portefeuillehouder J.P. Neven
Begrotingsprogramma en Ruimte; Ruimtelijke ordening
taakveld

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan Zoelen,
Jeudestraat 87 en 89**

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Zoelen, Jeudestraat 87 en 89 met IDN NL.IMRO.0214.ZOEJeudestraat87-BVA1 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpplan;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Zoelen, Jeudestraat 87 en 89;

Samenvatting van het voorstel

Het college legt het bestemmingsplan Zoelen, Jeudestraat 87 en 89 ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Het plan maakt de bouw een vrijstaande woning en 2 woningen die twee-onder-een-kap worden gebouwd mogelijk. In totaal kunnen er 3 woningen worden gebouwd. Het ontwerpbestemmingsplan lag ter inzage voor een periode van zes weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend om de bebouwing op de percelen Jeudestraat 87 en 89 te Zoelen te mogen slopen en hiervoor in de plaats twee woningen die twee-onder-een-kap worden gebouwd en een vrijstaande woning te mogen realiseren. In totaal kunnen er 3 woningen worden gebouwd. Het betreft het slopen van het voormalige winkelpand inclusief de bedrijfswoning en de aangrenzende garage.

Op 24 mei 2022 besloot het college om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het plan lag van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022 ter inzage. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

2. Doel / meetbaar effect

Door het vaststellen van het bestemmingsplan Zoelen, Jeudestraat 87 worden er 3 woningen mogelijk gemaakt.

3. Argumenten

1.1. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is getoetst aan de geldende beleidskaders. De milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Dit is samen met een beschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkeling onderbouwd in het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan staat ook een toelichting op de relevante juridische aspecten en de uitvoerbaarheid van het plan. Het bestemmingsplan toont nu aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 2 juni 2022 tot en met 13 juli 2022 ter inzage. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend. Belanghebbenden en omwonenden hebben dus geen bezwaar tegen deze ontwikkeling. Wij zien ambtshalve ook geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het vast te stellen plan.

1.3. Een exploitatieplan vaststellen door de gemeenteraad is niet nodig

De wet schrijft voor dat er een exploitatieplan vastgesteld moet worden door de gemeenteraad voor gronden waar wordt gebouwd. Dit is nodig om ambtelijke kosten terug te vorderen bij de bouwer; het verhalen van kosten. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van ambtelijke kosten is opgenomen. Dit maakt dat een exploitatieplan niet meer nodig is.

4. Kanttekeningen

1.1. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, wordt niet voldaan aan de inspanningsverplichting.

In de overeenkomst die gesloten is voor het plan Zoelen, Jeudestraat 87 en 89 een inspanningsverplichting opgenomen voor het realiseren van het plan. Als het college het bestemmingsplan niet vaststelt, kan de aanvrager niet voldoen aan die verplichting.

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor deze bestemmingsplan herziening. De kosten die gemaakt worden voor dit plan, worden verhaald op de initiatiefnemer. Hierdoor hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

6. Communicatie

De initiatiefnemer informeren wij over het besluit tot vaststelling. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

7. Uitvoering en planning

Niet van toepassing.

8. Participatie

In het kader van de omgevingsdialoog heeft de initiatiefnemer de omwonenden geïnformeerd over de ontwikkeling aan de Jeudestraat te Zoelen.

9. Duurzaamheid

De drie nieuwe woningen worden allemaal gasloos gebouwd. De woningen zijn dan ook niet afhankelijk van fossiele brandstoffen en dragen in die zin bij aan het aspect duurzaamheid. Daarnaast worden de woningen goed geïsoleerd waardoor er weinig energie nodig is om de woning te verwarmen. De oude woningen was slecht geïsoleerd en verbruikt gas om te kunnen verwarmen, in die zin is het bouwen van een nieuwe woning al een verbetering qua duurzaamheid.

Voor de bouw van de woningen worden hoogwaardige materialen gebruikt die lang meegaan. Ook in die zin is met dit plan rekening gehouden met het aspect duurzaamheid.

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. A. Ontwerpbestemmingsplan Zoelen, Jeudestraat 87 en 89
B. Regels ontwerpbestemmingsplan Zoelen, Jeudestraat 87 en 89
C. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan Zoelen, Jeudestraat 87 en 89
3. Overeenkomst Zoelen, Jeudestraat 87 en 89 (vertrouwelijk)

Inlichtingen bij:

Naam	N. Straatman , Domein	Ruimte
------	-----------------------	--------