

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Zetten, Wouterplasstraat 2/2a”

Ons kenmerk: 2021-010891

Nummer.

Elst, 17 mei 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Zetten, Wouterplasstraat 2/2a voor de realisatie van vier sociale huurwoningen analoog en digitaal vast te stellen”;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 12 juli 2016 hebben wij besloten het pand aan de Wouterplasstraat 2/2a in Zetten af te stoten. Vervolgens bestonden er diverse ideeën over de toekomstige invulling van deze locatie en als uitgangspunt is gekozen voor woningbouw. Op 21 mei 2019 hebben wij gehoor gegeven aan het initiatief van de Woonstichting Valburg om de huidige bebouwing te slopen in ruil voor vier sociale seniorenwoningen die zullen worden verhuurd.

In opvolging van het bovenstaande ontvingen wij op 18 augustus 2021 een formeel verzoek van Woonstichting Valburg tot herziening van de bestemming ‘Gemengd’ naar ‘Wonen’ voor de Wouterplasstraat 2a te Zetten. Woonstichting Valburg wil het oude gebouw van de peuterspeelzaal en duivensportvereniging slopen en daar vier sociale seniorenwoningen voor terugbouwen.

Op 25 januari 2022 besloten wij medewerking te verlenen aan een procedure tot herziening van het bestemmingsplan voor dit initiatief op het perceel Wouterplasstraat 2/2a in Zetten en hebben wij ingestemd met het aangaan van de brief- en planschadeovereenkomst. Verder hebben wij 8 maart 2022 besloten het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Daarnaast hebben wij ingestemd met de verkoop van de grond aan Woonstichting Valburg. Het voornemen tot het aangaan van de koop is op 29 januari 2022 gepubliceerd in Hét Gemeentenieuws en hier zijn twee reacties op ontvangen. Deze reacties zullen worden beantwoord. In de koopovereenkomst is een totstandkomingsvoorbehoud opgenomen, die rekening houdt met de uitkomst van een eventuele civiele procedure die de bezwaarmakers in het kader van het gepubliceerde voornemen zouden kunnen instellen. Het voornoemde staat los van de planologische procedure en levert geen belemmeringen op voor het bestemmingsplan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de Wouterplasstraat 2/2a in Zetten. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de 42 huurwoningen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 17 maart 2022 tot en met woensdag 27 april 2022 ter inzage voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

1.2 De herstructurering vindt plaats op een geschikte plek.

In algemene zin is deze herstructurering een mooie oplossing voor een gebouw wat zijn functie verloren heeft op deze (binnenstedelijke) locatie. De afstand tot de voorzieningen (centrum) in Zetten is prima voor senioren en conform de behoefte. Ook is de herstructurering in lijn met het motto 'Zetten 2025, levendig en verbonden' waar één van de ambities is om het aantal seniorenwoningen in de buurt van het Julianaplein te vergroten.

1.3 De reeds bestaande parkeerkoffer blijft behouden.

Naast het voormalige schoolgebouw bevindt zich een openbare parkeerkoffer, die veel gebruikt wordt. Deze parkeerkoffer blijft behouden in eigendom van de gemeente.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waar een zogenaamd aangewezen bouwplan mogelijk wordt gemaakt (zoals in dit geval de bouw van woningen) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst is gesloten (collegebesluit 25 januari 2022), is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn op basis van de Legesverordening in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Duurzaamheid

De nieuwe woningen moeten voldoen aan richtlijnen ten aanzien van de Energieprestatiecoëfficiënt-norm. Hiermee komen energiezuinige woningen terug voor het verouderde gebouw, dat gesloopt wordt.

