

*Z0298EFD8

44*



Raadsvoorstel

Z/17/278250 INT/18/862187

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Boerenerfkavels'.
Zaaknummer	Z/17/278250
Documentnummer	INT/18/862187
Portefeuillehouder	H. Winters
Portefeuille	Ruimte
Behandelend ambtenaar/afdeling	G. Schut/J. van der Wijk
Telefoon	0316-595428
E-mail	G.schut@zevenaar.nl/j.vanderwijk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

In 2017 is het ontwerpbestemmingsplan 'Boerenerfkavels' in procedure gebracht. Binnen het project Groot Holthuizen zijn drie 'boerenerfkavels' gelegen, genaamd 'Schooneveld', 'Packebiershoff' en 'De Holtkamp' ter plaatse van Sleeg 13, Sleeg 15 en Sleeg 17 te Zevenaar. Het ontwerpbestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor de realisatie van grondgebonden woningen ter plaatse van deze boerenerfkavels. Er zijn tegen het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen ingediend.

Er zijn ambtshalve een paar wijzigingen doorgevoerd. Het voorliggend bestemmingsplan verschilt ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan bestaan uit:

- De boerenerfkavel 'De Holtkamp' maakt geen deel uit van het voorliggend bestemmingsplan, omdat 'De Holtkamp' voorlopig nog niet in ontwikkeling komt.
- Het aantal woningen verschilt. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor 7 woningen op 'Schooneveld' en 4 woningen op 'Packebiershoff' in plaats van 5 woningen op 'Packebiershoff'.

Het bestemmingsplan dat al deze wijzigingen bewerkstelligt treft u hierbij aan.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. In te stemmen met de volgende ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp:
 - a. De verbeelding en de toelichting aan te passen door de boerenerfkavel 'De Holtkamp' eruit te halen;
 - b. De verbeelding, regels en toelichting aan te passen door het aantal planologisch toegestane woningen per boerenerfkavel te wijzigen;
2. het bestemmingsplan 'Boerenerfkavels' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig daartoe behorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen;
3. voor dit plan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bevoegd is een bestemmingsplan vast te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Een juridisch en planologisch kader scheppen voor de ontwikkeling van de boerenerfkavels 'Schooneveld' en 'Packebiershoff' als onderdeel van Groot Holthuizen.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening en is voorzien van een deugdelijke plantoelichting met bijbehorende regels en verbeelding

In de toelichting en de bijlagen bij de toelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, geluid), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de beoogde ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is.

2. .1. De concrete bouwplannen die bestaan voor 'Schooneveld' en 'Packebiershoff' zijn niet passend binnen het ontwerpbestemmingsplan 'Boerenerfkavels'.

Voor de boerenerfkavels Schooneveld en Packebiershoff is door SIDE concepts/Geveke bouw in 2016 een bouwplan ontwikkeld. De boerenerfkavels zijn gelet op hun grote oppervlakte in combinatie met een laag aantal woningen enkel geschikt voor het hogere prijssegment. Dit was vanaf het allereerste plan voor Groot Holthuizen reeds de insteek. Het tweekapper-plan dat tussendoor in verkoop is geweest, bood voor de consument geen goede prijs-kwaliteit verhouding waardoor daar geen animo voor was. Die ontwikkelaar is inmiddels ook niet meer in beeld.

Nu wordt er voor de erven ingezet op het hoge segment waarbij uitgangspunt een onderscheidend woongebied is t.o.v. de rest van de uitbreiding door zowel onderscheid in architectuur, erfopzet en beplantingsbeeld waarin bestaand groen waar mogelijk is ingepast. De gemeente Zevenaar gaat zelf de boerenerfkavels tot ontwikkeling brengen, door de kavels in de verkoop te doen. Hier is inmiddels belangstelling voor.

3. Het verhaal van kosten is anderszins verzekerd

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient tegelijkertijd met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan te worden vastgesteld. Er zijn uitzonderingen op deze regel, bijvoorbeeld als de kosten anderszins verzekerd zijn. In het onderhavige geval zijn de kosten via de gronduitgifte verzekerd. Er is dus geen exploitatieplan nodig. Zelfs als geen exploitatieplan nodig is, dan moet expliciet worden besloten dat er geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Alternatieven

Niet vaststellen van dit bestemmingsplan betekent dat de (concrete) bouwplannen die er bestaan voor 'Schooneveld' en 'Packebiershoff' niet passend zijn in het planologisch kader en daarmee niet gerealiseerd kunnen worden.

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

N.v.t.

7. Communicatie

Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan opnieuw ter inzage gelegd gedurende zes weken. Daarvan wordt kennisgeving gedaan. Het plan treedt in werking één dag na afloop van de inzagetermijn, tenzij er een verzoek wordt gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening in samenhang met het instellen van beroep. Het plan is onherroepelijk als er geen beroep wordt ingesteld.



8. Kosten, baten en dekking

De kosten die zien op dit bestemmingsplan zijn gedekt via de grondexploitatie Zevenaar-Oost.

9. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/18/862185	Gewijzigd bp Boerenerfkavels verbeelding
2.	INT/18/862186	Gewijzigd bp Boerenerfkavels regels, toelichting, bijlagen

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Michel Tromp

De burgemeester
Ella Schadd-de Boer

Raadsbesluit

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Boerenerfkavels'.
Zaaknummer	Z/17/278250
Documentnummer	INT/18/862187

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat;

met ingang van 29 juni 2017 tot en met 10 augustus 2017 het ontwerpbestemmingsplan 'Boerenerfkavels' voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld, raadpleegbaar is gemaakt en ter inzage heeft gelegen;

het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN : NL.IMRO.0299.HZ02BOERERFKAVELS-ON01;

voorafgaande aan de ter inzage legging 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;

bij de vaststelling gebruik is gemaakt van een recente digitale kadastrale ondergrond;

van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;

er aanleiding bestaat het bestemmingsplan ambtshalve wijzigingen aan te brengen ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan;

het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar van 23 oktober 2018 (kenmerk Z/17/278250/ADV/18/861348) waarin wordt voorgesteld om het bestemmingsplan 'Boerenerfkavels' gewijzigd vast te stellen;

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. In te stemmen met de volgende ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerp:
 - a. De verbeelding en de toelichting aan te passen door de boerenerfkavel 'De Holtkamp' eruit te halen;
 - b. De verbeelding, regels en toelichting aan te passen door het aantal planologisch toegestane woningen per boerenerfkavel te wijzigen;
2. het bestemmingsplan 'Boerenerfkavels' gewijzigd vast te stellen overeenkomstig daartoe behorende verbeelding, regels, toelichting en bijlagen;
3. voor dit plan 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 [in te vullen door griffie].

De griffier
E.M. Geldorp

De burgemeester
mevrouw mr. P. Schadd-de Boer