

*Z0301E8BB

16*



Raadsvoorstel

Z/18/320997 INT/19/885258

Onderwerp	Bestemmingsplan Vierkenschof herziening 2018
Zaaknummer	Z/18/320997
Documentnummer	INT/19/885258
Portefeuillehouder	Carla Koers
Portefeuille	RO
Behandelend ambtenaar/afdeling	Ard Schenk / Barry Dijkerman
Telefoon	0316-595670
E-mail	a.schenk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De gronden behorend tot de woonwijk Vierkenschof te Tolkamer zijn grotendeels ontwikkeld. Aan de westelijke rand en in de kern van de wijk liggen echter nog onbebouwde gronden waartoe nu het voornemen bestaat om hier vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen te realiseren. Op deze locatie was reeds woningbouw voorzien in de oorspronkelijke plannen voor de woonwijk, destijds vastgelegd in het voorheen geldende bestemmingsplan 'Vierkenschof 2006'. In het geldende bestemmingsplan 'Tolkamer' (2013) zijn de gronden weliswaar bestemd voor woningbouw, maar is de bouwmogelijkheid echter onbedoeld niet overgenomen.

Om woningbouw alsnog mogelijk te maken is een reparatie van het geldende bestemmingsplan nodig. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de reparatie van het bestemmingsplan 'Tolkamer', uitsluitend wat betreft de bouwmogelijkheid van de betreffende woningen. Daarnaast worden er enkele wijzigingen aangebracht voor een betere aansluiting van de voorgenomen woningbouw op de omgeving. De grootste wijziging betreft het wijzigen van het bestemmingsplan op de locatie waar een appartementencomplex was voorzien. Op deze locatie worden op verzoek van de eigenaar drie vrijstaande woningen mogelijk gemaakt in plaats van 21 appartementen. Hiermee sluiten wij aan bij de actuele vraag op deze locatie.

In verband met mogelijke conflicten van belangen is wethouder Koers voor dit dossier portefeuillehouder.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. De responsnota Vierkenschof, herziening 2018 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Vierkenschof 2018 gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.HZ14VIERKENSCHOF-VA01, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. 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

Vaststellen van het bestemmingsplan Vierkenschof herziening 2018 als toetsingskader voor de omgevingsvergunning(en) binnen het plangebied.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 *Zienswijzen geven geen aanleiding om het plan niet verder in procedure te brengen*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en weerlegd in de bijgesloten responsnota.

Reclamant 1 maakt zich zorgen of er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening gezien de toevoeging van woningen. Dit wordt weerlegd door aan te geven dat er juist minder woningen worden gebouwd dan mogelijk is op basis van het geldende plan. Reclamant 2 haalt afspraken aan uit het verleden die al dan niet zijn gemaakt. Ons standpunt is dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Deze zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen te wijzigen, maar leiden niet tot het niet verder in procedure brengen van het plan.

Daarnaast zijn op ondergeschikte onderdelen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, zodat het plan in lijn ligt met omliggende plannen. Het ontwerpbestemmingsplan moet daarom gewijzigd worden vastgesteld. De wijzigingen betreffen het toevoegen van het bestemmingsplan Tolkamer 2006 als bijlage bij het bestemmingsplan en een tweetal ambtshalve wijzigingen om aansluiting te krijgen bij het nu nog geldende bestemmingsplan Tolkamer 2013.

2.1 *Uit het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening*

Zoals gebruikelijk is het bestemmingsplan inclusief bijlagen (bijlage 1 bij dit voorstel) inhoudelijk beoordeeld. Deze beoordeling is 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.

3.1 *Een exploitatieplan is niet nodig*

Omdat het verhaal van onze kosten anderszins verzekerd is, te weten via een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst, is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Alternatieven

1.1 *Wat als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld?*

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is er geen actueel planologisch kader voor het gewenste plan van de woningen langs de dijk. Het is daarom gewenst het bestemmingsplan vast te stellen.

6. Klimaat en duurzaamheid

Nieuwbouwwoningen op basis van dit bestemmingsplan worden niet meer aangesloten op het gas.

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

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, ligt er een actueel en passend planologisch kader voor gebruik en bouwen op de locatie. Kopers van bouwkevels kunnen dan omgevingsvergunningen aanvragen en na verlening woningen bouwen.

Evaluatie is niet aan de orde.

8. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarvan wordt kennisgeving gedaan in de Zevenaar Post en Staatscourant. Het bestemmingsplan treedt in werking één dag na afloop van de inzagetermijn, tenzij er een verzoek is



gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening in samenhang met het instellen van beroep tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk indien er geen beroep is ingesteld.

9. Kosten, baten en dekking

Wij hebben met de eigenaar van de gronden afspraken gemaakt over de te maken kosten voor bouw- en woonrijpmaken. De kosten voor de reparatie van de omissie zijn voor rekening van de gemeente.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	887414	responsnota
2.	888302	BP TOE Vierkeshof_vaststelling_11-03-2019
3.	888301	BP REG Vierkeshof_vaststelling_11-03-2019
4.	888303	BP_V_Vierkeshof_herziening-2018_2019-03-11
5.	888304	Toelichting bestemmingsplan Vierkeshof 2006

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Michel Tromp

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Vierkenschof herziening 2018
Zaaknummer Z/18/320997
Documentnummer INT/19/885258

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat;

- van 27 december 2018 tot 7 februari 2019 het ontwerpbestemmingsplan Vierkenschof herziening 2018 voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens volledig op papier ter inzage heeft gelegen;
- het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.HZ14VIERKENSCHOF-ON01;
- voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan openbare kennisgeving is gedaan in de Staatscourant en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de hiervoor genoemde inzagetermijn;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen door twee reclamanten gebruik is gemaakt;
- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

gelet op artikel 3.1 lid 1, artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. De responsnota Vierkenschof, herziening 2018 vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan Vierkenschof herziening 2018 gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.HZ14VIERKENSCHOF-VA01, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting;
3. 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 .

De griffier
E.M. Geldorp

De burgemeester
L.J.E.M. van Riswijk