

*Z03AB6630
56*



Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 't Veerhuys Aerdt
Zaaknummer	Z/19/323683
Documentnummer	INT/19/921710
Portefeuillehouder	H. Winters
Portefeuille	RO
Behandelend ambtenaar/afdeling	Ard Schenk
Telefoon	0316-595670
E-mail	a.schenk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De initiatiefnemer (eigenaar) heeft een ontwerpbestemmingsplan opgesteld voor het realiseren van vijf woningen aan de Aerdsedijk 27 in Aerdt. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Aerdt uit 2012. Binnen de geldende bestemming Gemengd zijn uitsluitend detailhandel, dienstverlening, horeca en ambachtelijk bedrijf, en wonen toegestaan en is het niet toegestaan vijf nieuwe woningen te realiseren. Het plan is aanvaardbaar vanuit het oogpunt van stedenbouw, goede ruimtelijke ordening, milieu etc. De initiatiefnemer heeft in het voortraject de buurt geïnformeerd en draagvlak gecreëerd.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. De responsnota bestemmingsplan "'t Veerhuys Aerdt" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 't Veerhuys Aerdt' ongewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BPogVEERHUYS-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 "'t Veerhuys Aerdt" 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 is een zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en weerlegd in de bijgesloten responsnota.

Reclamant veronderstelt dat een deel van het plangebied op zijn eigendom ligt dat hij door verjaring heeft verkregen. Nu dit niet is vastgelegd in het kadaster mogen wij uitgaan van de kadastrale grenzen en is deze zienswijze ongegrond.

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.

2.2 Het betreft een kwaliteitsverbetering op deze locatie en het plan voorziet in een actuele behoefte.

Met het plan is sprake van herstructurering (transformatie) binnen het bestaand bebouwd gebied van de kern Aerdt. Op de locatie wordt een in onbruik geraakt zalencentrum/café gesloopt. Hiervoor in de plaats worden vijf woningen gerealiseerd. Met de realisatie van de woningen wordt voorzien in de actuele behoefte aan kwalitatief hoogwaardige woningen in de gemeente Zevenaar in het algemeen en de kern Aerdt in het bijzonder. Het plan betreft een concreet, kleinschalige ontwikkeling binnen een bestaande woonkern, waarbij sprake is van transformatie.

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 blijft het oude bestemmingsplan van kracht en is herontwikkeling van deze locatie niet mogelijk.

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. De ontwikkelaar kan dan omgevingsvergunningen aanvragen en na verlening de 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 woonrijp maken.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

1. Z/19/323683/19/INK zienswijzennota
2. Z/19/323683/19/INK/896130 toelichting ontwerpbestemmingsplan 't Veerhuys Aerdt d.d. 8 april 2019
3. Z/19/323683/19/INK/896132 planregels ontwerpbestemmingsplan 't Veerhuys Aerdt d.d. 8 april 2019
4. Z/19/323683/19/INK/896133 verbeelding ontwerpbestemmingsplan 't Veerhuys Aerdt d.d. 8 april 2019

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Michel Tromp

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan 't Veerhuys Aerdt
Zaaknummer	Z/19/323683
Documentnummer	INT/19/921710

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat;

- van 23 mei 2019 tot en met 3 juli 2019 het ontwerpbestemmingsplan 't Veerhuys Aerdt 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.BP09VEERHUYS-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 een reclamant 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 bestemmingsplan "'t Veerhuys Aerdt" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 't Veerhuys Aerdt' ongewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP09VEERHUYS-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,
W. van der Vlies

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