

*Z03DFB42D

31*



Raadsvoorstel

Onderwerp	Vorbereidingsbesluit Noordeinde
Zaaknummer	Z/19/346569
Documentnummer	INT/19/933811
Portefeuillehouder	H. Winters
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	J. van der Wijk / B. van der Meer
Telefoon	0316 595428/ 0316 595384
E-mail	j.vanderwijk@zevenaar.nl / b.vandermeer@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Er wordt voorgesteld om een nieuwe planologische afweging te maken voor het plangebied Noordeinde, omdat van de bestaande mogelijkheden (de woontoren) geen gebruik is gemaakt. U heeft op 5 juli 2017 bij de vaststelling van de beheersverordening Noordeinde besloten dat de bouwmogelijkheid van deze woontoren, geheel of gedeeltelijk komt te vervallen als er van de bouwmogelijkheid niet binnen 12 maanden na het raadsbesluit wordt gebruik gemaakt. Tot op heden is er nog geen ruimtelijk haalbaar plan ingediend door de ontwikkelaar dat past in het geldende planologische regime. Daarom wordt een nieuwe afweging gemaakt.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. te verklaren dat een bestemmingsplan in voorbereiding is voor de percelen kadastraal bekend gemeente Zevenaar sectie K nummers 4621 en 4786 en die op de bijbehorende plankaart met nummer NL.IMRO.0299.BP01NOORDEINDE2020-VB01 door middel van bolletjes zijn aangeduid;
2. te bepalen dat het verboden is het gebruik van gronden of bouwwerken in het gebied van het voorbereidingsbesluit te wijzigen;
3. van het verbod onder 2 kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien en voor zover het voorgenomen gebruik in overeenstemming is met het ontwerpbestemmingsplan;
4. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag na die waarop dit raadsbesluit is genomen.

3. Waarom naar de raad

Het nemen van een voorbereidingsbesluit is een bevoegdheid van de gemeenteraad.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Een voorbereidingsbescherming opleggen voor het plangebied, waarmee een aanhoudingsplicht geldt voor bouw- en aanlegactiviteiten.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

- 1.1/2.1/3.1. *Met een voorbereidingsbesluit geldt een voorbereidingsbescherming, zodat hiervoor een nieuw bestemmingsplan kan worden opgesteld.*

Met een voorbereidingsbesluit geldt een aanhoudingsplicht voor bouw- en aanlegactiviteiten. Dit betekent dat aanvragen om een omgevingsvergunning die passen binnen het van kracht zijnde bestemmingsplan niet mogen worden verleend. Ook kan in het voorbereidingsbesluit worden bepaald dat

het verboden is om bouwwerken te slopen of om andere werkzaamheden uit te voeren, zoals het aanleggen van wegen of afgraven van percelen. Daarnaast kan een voorbereidingsbesluit bepalen dat het gebruik van gronden of bouwwerken niet zonder ontheffing van burgemeester en wethouders mag worden gewijzigd.

Een voorbereidingsbesluit geldt in principe voor een jaar. Als binnen deze periode een nieuw ontwerpbestemmingsplan voor dit gebied ter inzage wordt gelegd, neemt het ontwerpbestemmingsplan de beschermende werking van het voorbereidingsbesluit over. Wanneer er echter geen ontwerpbestemmingsplan binnen de termijn van 1 jaar ter inzage wordt gelegd, dan vervalt het voorbereidingsbesluit en moeten alle aangehouden omgevingsvergunning aanvragen alsnog worden verleend. Een voorbereidingsbesluit kan dus niet worden verlengd.

In sommige situaties kan de aanhoudingsplicht echter worden doorbroken en kan de omgevingsvergunning worden verleend voordat het voorbereidingsbesluit is vervallen. Een voorbeeld hiervan is: "de aanvraag omgevingsvergunning is in overeenstemming met een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan".

1.2. Tempoversnelling in woningbouw is nodig en past in de regionale afspraken.

Met het plan Noordeinde (bestemmingsplan/beheersverordening) is een claim gelegd op de bestaande woningbouwprogrammering. Voorliggend plan is één van de niet gerealiseerde plannen die al geruime tijd mogelijk gerealiseerd zou kunnen worden, maar niet wordt uitgevoerd. De ontwikkelaar heeft tot het moment van in werking treden van het voorbereidingsbesluit nog de mogelijkheid om een ontvankelijke omgevingsvergunning in te dienen en daarmee gebruik te maken van de bouwmogelijkheden.

De druk op de woningmarkt is momenteel erg hoog en er is behoefte aan tempoversnelling. Er liggen echter nog diverse bouwmogelijkheden voor woningbouw die niet gerealiseerd zijn. Wanneer deze gedurende lange termijn (langer dan drie jaar) mogelijk zijn en nog niet zijn gerealiseerd, dan is sturing gewenst vanuit de gemeente. Regionaal is afgesproken om voorzienbaarheid te creëren om woningbouw in gang te zetten. Het voorbereidingsbesluit is hiervoor één van de instrumenten. Met het voorbereidingsbesluit kan de gemeente sturen op versnelde realisatie. Ook geeft het de mogelijkheid om plannen te schrappen die niet tijdig gerealiseerd (kunnen) worden.

1.3. Uw raad heeft al besloten om de plannen voor deze woningbouwlocatie te wijzigen als er geen gebruik wordt gemaakt van de bouwmogelijkheid, waarmee ook voorzienbaarheid is gecreëerd.

Uw raad heeft op 5 juli 2017 bij de vaststelling van de beheersverordening Noordeinde besloten dat de bouwmogelijkheid van deze woontoren, geheel of gedeeltelijk komt te vervallen als er van de bouwmogelijkheid niet binnen 12 maanden na het raadsbesluit wordt gebruik gemaakt. Een en ander is de ontwikkelaar officieel per brief kenbaar gemaakt op 21 juni 2018. Ondanks diverse gesprekken met de ontwikkelaar is er nog steeds geen ontvankelijke aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het realiseren van de woontoren die past binnen het geldende planologische regime. Dit komt omdat de plannen keer op keer financieel dan wel ruimtelijk niet haalbaar, aanvaardbaar of uitvoerbaar bleken. Nu is het moment aangebroken om het voorbereidingsbesluit in te zetten en te starten met het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor deze locatie.

4.1 Conform artikel 3.7 Wro treedt het voorbereidingsbesluit in werking op de dag na die waarop dit raadsbesluit is genomen.

In de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat bij het voorbereidingsbesluit wordt bepaald voor welk gebied het geldt en met ingang van welke dag het in werking treedt. Voorgesteld wordt om het voorbereidingsbesluit in werking te laten treden de dag na het nemen van het raadsbesluit.



5. Alternatieven

N.v.t.

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

N.v.t.

7. Klimaat en duurzaamheid

N.v.t.

8. Communicatie

- Na besluitvorming in het college wordt de ontwikkelaar schriftelijk van het besluit op de hoogte gebracht.
- De direct omwonenden van de eerder geplande woontoren worden per brief over dit besluit geïnformeerd.
- Het besluit wordt gepubliceerd in de Staatscourant en de Zevenaar Post.
- Tegen een voorbereidingsbesluit kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld.

9. Kosten, baten en dekking

De kosten voor het nemen van een voorbereidingsbesluit zijn gedekt middels ambtelijke uren.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	933853	Plankaart Noordeinde (Voorbereidingsbesluit)
2.	937762	Brief aan omwonenden
3.	937739	Brief aan initiatiefnemer

Burgemeester en wethouders van Zevenaar,

De secretaris
Michel Tromp

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Vorbereidingsbesluit Noordeinde
Zaaknummer	Z/19/346569
Documentnummer	INT/19/933811

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat:

- uw raad op 5 juli 2017 bij de vaststelling van de beheersverordening Noordeinde heeft besloten dat de bouwmogelijkheid van deze woontoren, wordt verlaagd als er van de bouwmogelijkheid niet binnen 12 maanden na het raadsbesluit wordt gebruik gemaakt;
- tot op heden er nog geen ruimtelijk haalbaar plan is ingediend voor de woontoren aan Noordeinde te Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. te verklaren dat een bestemmingsplan in voorbereiding is voor de percelen kadastraal bekend gemeente Zevenaar sectie K nummers 4621 en 4786 en die op de bijbehorende kaart met nummer NL.IMRO.0299.BPo1NOORDEINDE2020-VBo1 door middel van bolletjes zijn aangeduid;
2. te bepalen dat het verboden is het gebruik van gronden of bouwwerken in het gebied van het voorbereidingsbesluit te wijzigen;
3. van het verbod onder 2 kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken indien en voor zover het voorgenomen gebruik in overeenstemming is met het ontwerpbestemmingsplan;
4. te bepalen dat dit besluit in werking treedt op de dag na die waarop dit raadsbesluit is genomen.

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