

Raadsvoorstel

Onderwerp

Bestemmingsplan Kruisveld 23 t/m 37 Angerlo ten behoeve van de realisatie van acht sociale huurwoningen

Zaaknummer

Z/21/405121

Documentnummer

INT/22/1080877

Portefeuillehouder

Hans Winters

Portefeuille

Ruimtelijke ontwikkeling

Behandelend ambtenaar/afdeling

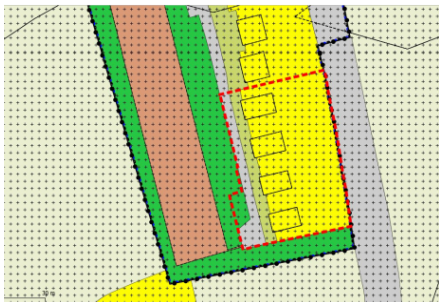
Alex Sannes

Telefoon

E-mail

1. Samenvatting

Door Plavei is een aanvraag ingediend om ter plaatse van het Kruisveld 23 t/m 37 in Angerlo acht verouderde sociale huurwoningen te slopen en ter plaatse acht sociale huurwoningen terug te bouwen. De beoogde ontwikkeling is op basis van het huidige bestemmingsplan niet mogelijk. Er staan nu acht tweekappers. Het nieuwe plan bestaat uit 2 blokjes van vier woningen. Hierdoor worden de nieuwe woningen buiten het bouwvlak gesitueerd. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het beoogde bouwplan planologisch mogelijk.



Bestaande situatie



Beoogde situatie

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor:

- a. Het bestemmingsplan Het Kruisveld 23-37, Angerlo ongewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BPo6KRUISV23ev-VA01, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting;
- b. 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 "Het Kruisveld 23-37, Angerlo" als toetsingskader voor de omgevingsvergunning(en) binnen het plangebied. Het planologisch mogelijk maken van het beoogde bouwplan van 8 sociale huurwoningen.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

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

Zoals gebruikelijk is het bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld. Uit de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan zijn. Er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is. Daarbij wordt opgemerkt dat de bestaande woonbestemming in het plangebied wordt gehandhaafd en als gevolg van sloop en vervangende nieuwbouw het aantal woningen in het plangebied niet toeneemt. Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2 Het betreft een kwaliteitsverbetering ter plaatse

De te slopen twee-onder-één-kappers voldoen niet meer aan de huidige en toekomstige eisen. Door de beoogde nieuwbouw is er sprake van een kwaliteitsverbetering van de woningvoorraad in het sociale segment én van een kwaliteitsimpuls voor de omgeving. Het plan voorziet onder andere in een kwalitatief betere afscheiding van de Ganzepoelweg, parkeren wordt overwegend structureel op eigen terrein geregeld en een kwalitatieve inpassing van bezoekersparkeren.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Er hoeft geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld, omdat het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd wordt, namelijk door middel van een overeenkomst.

Alternatieven

Wat als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld?

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, blijft het oude bestemmingsplan van kracht en is de beoogde herontwikkeling van deze locatie niet mogelijk.

Plavei heeft dan de optie om de bestaande woningen te renoveren of sloop en vervangende nieuwbouw te plegen binnen de kaders van het huidige bestemmingsplan. Beide opties zijn financieel niet haalbaar/economisch niet rendabel.

Er is planologisch geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

6. 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 daarvan de woningen bouwen.

Evaluatie is niet aan de orde.

7. Klimaat en duurzaamheid

De woningen worden aardgasvrij en levensloopbestendig gerealiseerd.

De bestaande woningen zijn technisch verouderd. Nieuwbouw voldoet ook aan de huidige normen van het bouwbesluit. De woningen zijn daardoor onder andere ook energiezuiniger.

8. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarvan wordt kennisgeving gedaan in de Zevenaar Post en het Gemeenteblad. 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 wordt onherroepelijk indien er geen beroep is ingesteld.

9. Kosten, baten en dekking

Voor de procedure van het bestemmingsplan worden leges betaald conform de legesverordening.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Het ontwerpbestemmingsplan Het Kruisveld 23-37 (NL.IMRO.0299.BPo6KRUISV23ev-ON01) , bestaande uit:

1. 1066021 Regels
2. 1066023 Toelichting
3. 1066025 Verbeelding
4. 1066026 Staat van bedrijfsactiviteiten
5. 1066027 Verkennend bodemonderzoek
6. 1066028 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
7. 1066030 Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
8. 1066031 Projectplan Wet natuurbescherming
9. 1066034 Ontheffing ecologie
10. 1066036 Memo effectenbeoordeling stikstof

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp

Bestemmingsplan Kruisveld 23 t/m 37 Angerlo ten behoeve van de realisatie van acht sociale huurwoningen

Zaaknummer

Z/21/405121

Documentnummer

INT/22/1080877

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat

- Plavei eigenaar is van 8 sociale huurwoningen aan het Kruisveld 23 t/m 37 en deze wenst te slopen en te vervangen door nieuwbouw van 8 levensloopbestendige sociale huurwoningen;
- de beoogde nieuwbouw niet past binnen het huidige bestemmingsplan;
- sloop en vervangende nieuwbouw mogelijk is binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening en er geen sprake is van onevenredige aantasten van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden;
- het ontwerpbestemmingsplan Het Kruisveld 23-37, Angerlo, dat het beoogde bouwplan planologisch mogelijk maakt, van 30 december 2021 tot en met 9 februari 2022 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.BPo6KRUISV23ev-ON01;
- voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan openbare kennisgeving is gedaan in de Zevenaar Post en het Gemeenteblad, 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 geen gebruik is gemaakt;
- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd wordt, namelijk door middel van een overeenkomst;

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.

gelezen het voorstel Z/21/405121 - ADV/22/1080875 van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

besluit:



1. Het bestemmingsplan Het Kruisveld 23-37, Angerlo ongewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BPo6KRUISV23ev-VA01, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting;
2. 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 20 april 2022.

De griffier
I.M. van Dijk

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