



Raadsvoorstel

onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Wethouder Jan Tieckenstraat, Angerlo
zaaknummer	Z/22/435883
documentnummer	INT/22/1136339
portefeuillehouder	Aad van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
behandelend ambtenaar/afdeling	Roos van Aartsen
telefoon	0316595272
email	r.vanaartsen@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De voorgenomen ontwikkeling omvat het saneren van het aannemersbedrijf aan de Wethouder Jan Tieckenstraat 25 in Angerlo en hiervoor in de plaats maximaal negen nieuwe woningen te realiseren. De twee bedrijfswoningen worden omgezet naar reguliere woningen. In het vigerende bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' heeft het gebied de bestemming 'Bedrijf'. Voorgaande ontwikkeling past hier niet in. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. De ontwikkeling kan gerealiseerd worden met het voorliggende bestemmingsplan 'Wethouder Jan Tieckenstraat, Angerlo'. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 24 november 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode geen zienswijzen ingediend.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. Het bestemmingsplan 'Wethouder Jan Tieckenstraat, Angerlo' (NL.IMRO.0299.BPo6WETHTIECKENSTR-VA01) ongewijzigd vast te stellen, 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.

3. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening).

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Wethouder Jan Tieckenstraat Angerlo' dat als juridisch-planologisch kader dient om negen woningen te kunnen realiseren.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Uit het bestemmingsplan en het besluit hogere grenswaarde geluid blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan inclusief het besluit hogere grenswaarde geluid tonen gezamenlijk aan dat het initiatief in zijn geheel voldoet aan de norm van een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

1.2 De stedenbouwkundige opzet van de nieuw te bouwen woningen is aanvaardbaar

Het initiatief is stedenbouwkundig goed opgezet. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en maakt plaats voor woningbouw. Deze ontwikkeling geeft een positieve impuls voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied.

Tussen de twee bestaande woningen wordt een nieuwe rijweg gelegd die aansluit op de straat 'Het Walbekerveld'. In de verdere uitwerking van het plan sluit de inrichting van de straat aan bij de plannen van revitalisering Angerlo. Hiermee sluit de inrichting aan bij de omliggende omgeving. Aan beide zijden van het perceel worden in totaal negen woningen gerealiseerd, twee twee-onder-een-kapwoningen en vijf rijwoningen. De woningen sluiten qua architectuur en materialen aan bij de omgeving. De grootte van de woningen sluit aan bij de normen die zijn vastgesteld in het bestemmingsplan van de omliggende woningen. De restruimte onderaan het talud van de Rijksweg wordt gebruikt voor openbaar parkeren. De ruimtelijke uitstraling van het plan wordt versterkt met de voorgeschreven hagen op de woningkavels. De nieuwe straat krijgt hiermee een groene aanblik.

1.3 Het initiatief voorziet in voldoende parkeerplaatsen

Op het gebied van parkeren voldoet het plan aan de normen die gelden volgens het Parapluplan Parkeren.

1.4 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend.

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 verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, namelijk door middel van een overeenkomst.

Alternatieven

Wat als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld?

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is de beoogde ontwikkeling op deze locatie (het saneren van het aannemersbedrijf en hiervoor in de plaats maximaal negen nieuwe woningen realiseren) niet mogelijk.

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. Er is sprake van een aanvraag ingediend door derden. De gemeente is 'slechts' verantwoordelijk voor het vaststellen van dit planologische kader. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de woningen. Evaluatie is niet nodig.



7. Klimaat en duurzaamheid

Het plangebied is op dit moment bijna geheel verhard, terwijl in de nieuwe situatie de overbodige verharding zoveel als mogelijk wordt verwijderd. Daarnaast zullen de nieuwe woningen conform wettelijke vereisten voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit 2012 gasloos en daarnaast ook BENG (bijna energieneutraal) worden gebouwd.

8. Communicatie

Op 9 februari 2022 is er een bijeenkomst georganiseerd om de direct omwonenden te informeren. Het plan is tijdens de bijeenkomst positief ontvangen door de omwonenden.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). 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

Er is een overeenkomst gesloten waarin ook de kosten voor de initiatiefnemer zijn opgenomen.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/23/1138295	Toelichting en Regels
2.	INT/23/1138294	Verbeelding
3.	INT/23/1138297	Bijlage 1 bij TOE Bodemonderzoek
4.	INT/23/1138299	Bijlage 2 bij TOE Akoestisch onderzoek
5.	INT/23/1138301	Bijlage 3 bij TOE Quicksan Wet natuurbescherming
6.	INT/23/1138303	Bijlage 4 bij TOE Aanvullend onderzoek huismus
7.	INT/23/1138304	Bijlage 5 bij TOE Voortoets stikstofdepositie
8.	INT/23/1138305	Bijlage 6 bij TOE Archeologisch onderzoek
9.	INT/23/1138341	Bijlage 1 bij REG Staat van Bedrijfsactiviteiten
10.	INT/23/1138342	Bijlage 2 bij REG Tekening hagen
11.	INT/23/1138293	Besluit hogere grenswaarde Geluid

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Wethouder Jan Tieckenstraat Angerlo
zaaknummer	Z/22/435883
documentnummer	INT/22/1136339

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- De beoogde ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan (Bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek);
- nieuwbouw mogelijk is binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening en er geen sprake is van onevenredig aantasten van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden;
- het initiatief voorzien is van een goede stedenbouwkundige opzet;
- door de realisatie van dit initiatief een kwaliteitsimpuls aan deze locatie wordt gegeven;
- het ontwerpbestemmingsplan Wethouder Jan Tieckenstraat Angerlo, dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt, van 24 november 2022 tot en met 4 januari 2023 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.BPo6WETHTIECKENSTR-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;



gelezen het voorstel Z/22/435883 – ADV/22/1130650 van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

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. Het bestemmingsplan 'Wethouder Jan Tieckenstraat, Angerlo' (NL.IMRO.0299.BPo6WETHTIECKENSTR-VA01) ongewijzigd vast te stellen, 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 1 maart 2023.

De griffier
M. van Bergen

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