



Raadsvoorstel

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Dorpsstraat 71-85, Angerlo'
zaaknummer	Z/23/441230
documentnummer	INT/23/1172241
portefeuillehouder	Aad van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
behandelend ambtenaar/afdeling	R.O. van der Vorst
telefoon	0316595298
email	r.vandervorst@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Als gemeente Zevenaar werken we aan de realisatie van de uitbreidingslocatie Kolkwijk in Angerlo. Het plangebied vormt samen met de gronden ten noorden van het plangebied Kolkwijk Fase 3. De ontwikkeling voorziet in de sloop van acht huurwoningen en de realisatie van twintig nieuwe huurwoningen in het plangebied. Daarnaast biedt de herontwikkeling de kans om de openbare ruimte herin te richten.



Luchtfoto huidige situatie. Het plangebied van Plavei is met rode lijnen gemarkeerd. Het plangebied van BPD Ontwikkeling is met blauwe lijnen gemarkeerd



Gezamenlijk ontwerp

De realisatie van 20 rijwoningen past niet in het huidige bestemmingsplan ('Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek'). Daarom is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 71-85, Angerlo' heeft met ingang van 2 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ingediend.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 71-85, Angerlo' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 71-85, Angerlo', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0299.BPo6DORPSSTR71-VA01 en zoals verbeeld op papier;
3. aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
4. 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 'Dorpsstraat 71-85, Angerlo' dat als juridisch-planologisch kader dient om 20 rijwoningen te kunnen realiseren.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

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

Het ontwerp bestemmingsplan lag ter visie van donderdag 2 maart 2023 tot en met woensdag 12 april 2023. Iedereen kon schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. Wij hebben een tweetal reacties (zienswijzen) ontvangen. Wij hebben de zienswijzen behandeld en deze hebben niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijzen zagen vooral op de ontsluiting en de verkeersbewegingen.

Voor de volledige samenvatting van de zienswijzen en de weerlegging daarvan wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota.

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

Het bestemmingsplan toont aan dat het initiatief in zijn geheel voldoet aan de norm van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is gelegen binnen de kom en staat de bouw van nieuwe woningen toe. Het plan past binnen het woningbouwprogramma en is daarop getoetst. Het is verder getoetst aan de provinciale regelgeving. 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.

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

Er wordt geen nieuwe identiteit gecreëerd maar aangesloten bij het bestaande stedelijke weefsel en de ontwikkeling Kolkwijk. Deze ontwikkeling geeft een positieve impuls voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. De woningen sluiten qua architectuur en materialen aan bij de omgeving (plan Kolkwijk). De grootte van de woningen sluit aan bij de normen die zijn vastgesteld in het bestemmingsplan van de omliggende woningen.



2.3 Het initiatief voorziet in voldoende parkeerplaatsen

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

3.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

4.1 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

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is de beoogde ontwikkeling op deze locatie 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

Voor het plangebied worden meerdere maatregelen met betrekking tot klimaatadaptatie toegepast. Het hemelwater in het plangebied afkomstig van verhardingen wordt, in tegenstelling tot de huidige situatie, opgevangen en vertraagd geïnfiltreerd in de bodem. In de inrichting van de openbare ruimte is er ruimte voor groen en bomen. Deze maatregelen hebben een positief effect op het voorkomen van wateroverlast, droogte en hittestress. Daarnaast worden de woningen geschikt gemaakt voor de huisvesting van de huismus en vleermuis.

Verder 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

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

Voor de ontwikkeling van Kolkwijk is een grondexploitatie vastgesteld. Daarnaast wordt er voor de actualisering van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de kosten. De verkoop van de grond wordt met een koop-realisatie overeenkomst geregeld.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

1. 1172240 Nota van Zienswijze en Wijzigingen
2. 1173128 Toelichting Bestemmingsplan Dorpstraat 71-85 Angerlo
3. 1173129 Regels Bestemmingsplan Dorpstraat 71-85 Angerlo
4. 1173130 Verbeelding Bestemmingsplan Dorpstraat 71-85 Angerlo
5. 1173131 Bijlage 1 toelichting - Verkennend Bodemonderzoek
6. 1173132 Bijlage 2 toelichting - Akoestisch onderzoek
7. 1173133 Bijlage 3 toelichting - Quickscan water
8. 1173134 Bijlage 4 toelichting - Archeologisch onderzoek
9. 1173135 Bijlage 5 toelichting - Projectplan ecologie
10. 1173136 Bijlage 6 toelichting - Ontheffing
11. 1173137 Bijlage 7 toelichting - Effectbeoordeling stikstofdepositie
12. 1173138 Bijlage 8 toelichting - Nota van Zienswijze en Wijzigingen
13. 1173139 Bijlage 1 regels - Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp	vaststelling bestemmingsplan 'Dorpsstraat 71-85, Angerlo'
zaaknummer	Z/23/441230
documentnummer	INT/23/1172241

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 Dorpsstraat 71-85, Angerlo, dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt, van 2 maart 2023 gedurende zes weken 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.BPo6DORPSSTR71-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 is gebruik 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 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. de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 71-85, Angerlo' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Dorpsstraat 71-85, Angerlo', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0299.BPo6DORPSSTR71-VA01 en zoals verbeeld op papier;
3. aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
4. 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 september 2023.

De griffier
I.M. van Dijk

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