

Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Zuiderlaan 40 te Zevenaar"
Zaaknummer	Z/21/406219
Documentnummer	INT/22/1079202
Portefeuillehouder	H. Winters
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	J. van der Wijk/ Ruimtelijke Ontwikkeling
Telefoon	0316-595428
E-mail	j.vanderwijk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Door initiatiefnemer is een aanvraag ingediend die ziet op het toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van de realisatie van een woning tussen de woningen Zuiderlaan 40 en Zuiderlaan 40B. Het initiatief past echter niet binnen de kaders van het geldende juridisch-planologisch regime. Ter plaatse geldt het bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar, Babberich met bestemming 'Wonen'. Er ontbreekt een bouwvlak en daarom is de aanvraag strijdig met het bestemmingsplan. De aanvrager heeft nu een bestemmingsplan opgesteld waarmee de extra bouwkvavel planologisch mogelijk gemaakt kan worden (zie verbeelding van het bestemmingsplan hieronder).



Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze op het (ontwerp)bestemmingsplan naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. De volgende stap in de procedure is het vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

2. Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan "Zuiderlaan 40, Zevenaar", bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN:
NL.IMRO.0299.BP03ZUIDERLAAN40-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening).

4. Doelstelling en beoogd resultaat

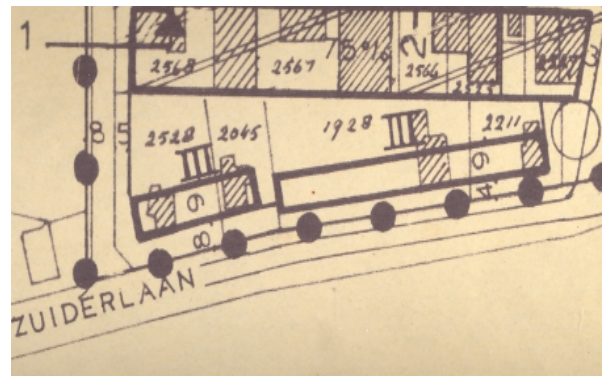
Het creëren van een juridisch-planologisch kader op basis waarvan een extra woning kan worden gerealiseerd tussen Zuiderlaan 40 en Zuiderlaan 40b te Zevenaar.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 *In het verleden was hier reeds een bouwvlak bestemd.*

Zoals op de plankaart van voorheen te zien is, heeft er een bouwvlak over de volledige breedte van de percelen ter hoogte van de Zuiderlaan gelegen. Er waren in dit bouwvlak 6 woningen planologisch mogelijk gemaakt. Er zijn destijds 5 woningen gerealiseerd en de mogelijkheid om een zesde woning is in 2012 wegbestemd. Dit omdat er destijds 5 van de 6 woningen gebouwd zijn en de daadwerkelijke woningen zijn bestemd. In combinatie met de huisnummering (40A is overgeslagen) is hieruit op te maken dat er in het verleden reeds realisatie van een woning beoogd is.



1.2 *Het initiatief is stedenbouwkundig inpasbaar*

Gezien de ligging van het perceel en het bouwvlak dat in het verleden op het perceel gesitueerd was, wordt duidelijk dat het perceel geschikt is voor de bouw van een woning. De realisatie van een woning sluit aan bij de omgeving. De te realiseren woning moet voldoen aan een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 10 meter. Dit is in de regels geborgd. Tevens dient de woning een zadeldak te krijgen en dient de architectuur aan te sluiten bij de omgeving en het beeldkwaliteitsplan Heilige Huisjes / Zuiderlaan.

1.3 *Uit het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.*

Door een adviesbureau is een bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting) aangeleverd. Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld door diverse beleidsadviseurs. Al hun opmerkingen zijn door de initiatiefnemer 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. De beoogde functiewijziging levert ook geen belemmeringen op voor omliggende bedrijvigheid. Er zijn ook geen zienswijzen ingediend.

1.4 *Vanuit verkeer zijn er geen belemmeringen tegenover het initiatief*

Er is op het perceel voldoende ruimte om de parkeerdruk (2 parkeerplaatsen) op eigen terrein op te vangen.

2.1 *De kosten zijn anderszins verzekerd.*



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

Niet van toepassing. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is realisatie van woningbouw op deze locatie niet mogelijk.

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

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

7. Klimaat en duurzaamheid

Duurzaamheidseisen hebben geen plek in het bestemmingsplan. De woning die binnen dit planologisch kader gerealiseerd kan worden, moet voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen. Het gebouw moet ontworpen worden conform de (wettelijke) BENG-eisen. Voor nieuwbouw van woningen geldt vanaf 1 juli 2018 de Wet Voortgang Energietransitie (VET). Dit komt feitelijk neer op een verbod om aan te sluiten op aardgas. De gemeente Zevenaar heeft de ambitie om in 2040 aardgasloos te zijn. De nieuw te bouwen woning wordt aardgasloos uitgevoerd.

8. Communicatie

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt gepubliceerd in de Zevenaar Post en Staatscourant.

9. Kosten, baten en dekking

De legesverordening is van toepassing op behandeling (procedure) van het bestemmingsplan. Tevens is een planschade overeenkomst overeengekomen waarin de kosten voor planschade voor de gemeente zijn verzekerd.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/22/1080845	Verbeelding
2.	INT/22/1080846	Toelichting en regels
3.	INT/22/1080847	QuickScan Flora en Fauna
4.	INT/22/1080848	Onderzoek Stikstofdepositie
5.	INT/22/1080849	Bodemonderzoek
6.	INT/22/1080850	Staat van bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan "Zuiderlaan 40 te Zevenaar"
Zaaknummer	Z/21/406219
Documentnummer	INT/22/1079202

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- In het verleden op de locatie tussen Zuiderlaan 40 en 40b een bouwvlak was bestemd;
- een planologisch kader (bestemmingsplan) vastgesteld moet worden die realisatie van deze woning op deze locatie mogelijk maakt;
- het bestemmingsplan Zuiderlaan 40 te Zevenaar een planologisch kader biedt voor de realisatie van een woning;
- Het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;
- het ontwerpbestemmingsplan Zuiderlaan 40 te Zevenaar voor 6 weken ter inzage heeft gelegen, voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BP03ZUIDERLAAN40-ON01;
- voorafgaande aan de ter inzage legging een openbare kennisgeving is gedaan in de Staatscourant en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende hiervoor genoemde inzagetermijn;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;
- het bestemmingsplan derhalve wordt vastgesteld;
- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening:



besluit:

1. Het bestemmingsplan "Zuiderlaan 40, Zevenaar", bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP03ZUIDERLAAN40-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. voor dit bestemmingsplan 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