



Zevenaar

Advies aan: Burgemeester en wethouders

Reg.Nr.: IN12.07767

Onderwerp: Gewijzigd vaststellen uitwerkingsplan De Tol 4

Ingeboekt DIV: *Ry*

Beslispunten:

Wij stellen u voor te beslissen om:

1. De bijgevoegde zienswijzennota vast te stellen;
2. In te stemmen met de voorgestelde wijzigingen;
3. Het uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen en het gewijzigde uitwerkingsplan voor een periode van zes weken ter inzage te leggen;
4. De indiener van de zienswijze schriftelijk op de hoogte stellen van het besluit.

Samenvatting advies: (voor toelichting besluitenlijst en website)

Het college heeft op 17 april 2012 ingestemd met gewijzigde plannen voor De Tol 4. In dit uitwerkingsplan is het woonprogramma enigszins aangepast. Waar eerst alleen halfvrijstaande woningen mogelijk waren, worden nu halfvrijstaande woningen én rijtjeswoningen mogelijk gemaakt. Dit om meer flexibiliteit in de plan te brengen.

Openbaarheid van het advies: Openbaar

Motivering:

Afdeling	: ONT	Naam/functie (overleg met)	: ONT: G.J. Nust, R. van de Bogaard, R. Kleinpenning
Team	: RU		
Steller	: Brenda van der Meer	Overeenstemming	: ja
Doorkiesnummer steller	: 384	Brief/voorstel bijgevoegd	: n.v.t.
Datum en paraaf afd.hoofd	:	Financiële dekking	: ja
Datum en paraaf directeur	: <i>5.12.12 CW</i>	Nr. begrotingspost	: GREX Zevenaar Oost
		Stand budget	: 1,1 miljoen

Datum en paraaf secretaris

- ☒ akkoord
☐ opmerkingen:

SW 06/12/12

Behandeling door het college

Opmerkingen:

	burgm	weth No	weth Nij	weth St
akkoord	<i>✓</i>	<i>2</i>	<i>gn</i>	<i>c</i>
bespreken				

Overlegstructuren:

Overleg ondernemingsraad: Nee

Behandeling in de vergadering van:

Raadscommissie(s):	Cie. n.v.t.	d.d.:
Raadsvergadering:	n.v.t.	d.d.:

Vergadering van B en W d.d.: *11 DEC. 2012*

Beslissing:

- ☒ akkoord
☐ als volgt:

SW

Inleiding:

Het college heeft op 17 april 2012 ingestemd met gewijzigde plannen voor De Tol 4. In dit uitwerkingsplan is het woonprogramma enigszins aangepast. Waar eerst alleen halfvrijstaande woningen mogelijk waren, worden nu halfvrijstaande woningen én rijtjeswoningen mogelijk gemaakt. Bij de vaststelling van het ontwerp is bepaald dat de aanduiding "welke woningen" aangepast is naar de aanduiding "wonen algemeen" en de aanduiding "groen" aanpassen naar de aanduiding "verkeer en verblijf". Dit om meer flexibiliteit in de plan te brengen.

Beoogd effect:

Zorgen voor een juridisch en planologisch kader, waarin een ander woningbouwprogramma kan worden gerealiseerd.

Argumenten:

1.1 / 2.1 Er is een zienswijze ingediend, maar deze leidt niet tot aanpassing van het uitwerkingsplan. Overleg met de ontwikkelaar heeft wel geleid tot een paar ondergeschikte wijzigingen.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft van 26 juli 2012 tot 6 september 2012 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn is één zienswijze ingediend. Het bezwaar van reclamant richt zich vooral op het feit dat de woningen in het nu voorliggende bouwplan met de voorkant richting haar perceel zijn gericht terwijl in de "oude" plannen de zijgevel van de woningen op haar perceel was gericht. In zowel het vigerende plan als de voorgestelde wijziging is oriëntatie in beide richtingen mogelijk. Er heeft overleg plaatsgevonden met de indiener van de zienswijze. In de zienswijzennota is de zienswijze samengevat en voorzien van een schriftelijke reactie. Deze heeft niet geleid tot wijzigingen van het bestemmingsplan. Na overleg met de ontwikkelaar, is gebleken dat er nog een aantal ondergeschikte wijzigingen moeten worden doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn opgenomen in de zienswijzennota.

3.1 Dit is conform de wettelijke procedure.

Er zijn wijzigingen, dus er wordt specifiek besloten om het uitwerkingsplan gewijzigd vast te stellen. De wet schrijft voor dat het uitwerkingsplan gedurende zes weken als vastgesteld ter inzage wordt gelegd.

4.1 Indieners van een zienswijze moeten op de hoogte worden gebracht.

Het is gebruikelijk om indieners van een zienswijze te informeren over wat er met hun zienswijze is gedaan en of naar aanleiding daarvan het bestemmingsplan is aangepast.

Kanttekeningen:

2.1 Gedurende de inzageperiode kan iedereen in beroep gaan tegen de doorgevoerde wijzigingen.

Er is een zienswijze ingediend, dus zij kunnen in beroep gaan. Maar daarnaast kan ook iedereen in beroep gaan tegen de doorgevoerde wijzigingen. Dit laatste wordt niet verwacht, want de door te voeren wijzigingen zijn zo ondergeschikt, dat de bewoners dan al tegen het ontwerp een zienswijze zouden hebben ingediend.

3.1 Zicht op daadwerkelijke realisatie is niet te garanderen.

Het project van de Tol 4 is van Hegeman Bouwontwikkeling BV. Zij hebben het voornemen om fase 1 (de patiowoningen) zo snel mogelijk (december 2012) in de verkoop te brengen. Er is al een conceptaanvraag omgevingsvergunning ingediend bij de gemeente en akkoord bevonden. Voor de verschillende fasen van het project is overeengekomen dat de gronden voor die fase worden afgenomen zodra een verkooppercentage van 70% is bereikt, daarnaast is per fase een uiterste afnamedatum overeengekomen. In overleg kunnen partijen van deze afspraak afwijken. Hegeman is in dat geval contractueel een rentevergoeding van 2,5% verschuldigd vanaf de uiterste afnamedatum. In het geval dat de verkoop niet loopt en onafhankelijke adviezen aantonen dat de vrij op naam prijzen verder dalen, dan bestaat voor Hegeman de mogelijkheid het contract onder voorwaarden te ontbinden en af te zien van realisatie. Een en ander is tussen partijen overeengekomen in de koop- en realisatieovereenkomst welke op 2 juli 2012 is ondertekend.

3.2 De periode tussen ontwerp en vaststelling heeft langer geduurd.

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft van 26 juli 2012 tot 6 september 2012. Tijdens deze termijn is een zienswijze ingediend. Voordat de zienswijzennota werd afgerond, is ervoor gekozen om eerst in gesprek te gaan met de indiener van de zienswijze. Dit gesprek heeft eind september plaatsgevonden. Ten slotte zorgde de beantwoording van de zienswijze alsook het aanvullen van de paragraaf externe veiligheid voor een langere termijn tussen ontwerp en vaststelling. De wet stelt dat we externe veiligheid moeten verantwoorden in ruimtelijke plannen, maar in dit geval hoeft dat niet specifiek in het besluit te worden opgenomen. Volstaan

wordt met het opnemen van de paragraaf.

3.3 De kosten voor de procedure zijn bekostigd uit het VTU budget en niet door de ontwikkelaar.

De gemeente is grondeigenaar en levert bouwrijpe grond met een geschikte bestemming voor ontwikkeling en realisatie van woningen. Als er een uitwerkingsplan gemaakt moet worden om de ontwikkelaar tegemoet te komen, dan betaalt de gemeente de kosten voor het uitwerkingsplan. In de koop- realisatieovereenkomst met Hegeman is overeengekomen dat de gemeente de voor de herontwikkeling noodzakelijke extra kosten in het kader van het bouwrijp maken van de locatie voor haar rekening neemt.

Risicobeheer:

Niet van toepassing.

Wettelijk kader:

Artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat burgemeester en wethouders het bestemmingsplan kunnen uitwerken.

Communicatie/participatie:

1. Het plan wordt gepubliceerd in de Staatscourant en in de Zevenaar Post.
2. Het plan is te raadplegen via www.zevenaar.nl en in te zien bij het loket Vergunningen.

Financiën:

De kosten die samenhangen met het opstellen en in procedure brengen van dit uitwerkingsplan, worden gedekt uit het budget voor vtu- en plankosten binnen de grex Zevenaar Oost.

Planning/verdere procedure:

Het plan zal op korte termijn gedurende zes weken ter inzage worden gelegd.

Bijlagen:

1. Ontwerp uitwerkingsplan "De Tol 4".
2. Ingediende zienswijze met kenmerk I12.6949.
3. Zienswijzennota met kenmerk IN12.7945.
4. Brief aan indiener zienswijze met kenmerk U12.5924

WKPB:

Niet van toepassing.