

## RAADSVOORSTEL

Datum raadsvergadering: 27 september 2017

<b>Onderwerp</b>	
Vaststellen bestemmingsplan Bommersheufsestraat Zevenaar	<b>Zaaknummer</b> Z/15/241052
	<b>Documentnummer</b> INT/17/792335

### Samenvatting

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling) heeft op 31 mei 2017 een tussenuitspraak gedaan wat betreft het bestemmingsplan Bommersheufsestraat Zevenaar. Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische inpassing van een appartementengebouw met 10 wooneenheden. De Afdeling heeft uitgesproken dat tegen het appartementengebouw in beginsel geen planologische bezwaren bestaan. Wel moeten de regels en de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan op een aantal onderdelen worden aangepast. Dat betreft met name de afsluiting van het plangebied voor autoverkeer naar het Bastion en een herplant voor de te vellen bomen en de instandhouding daarvan. Verder moet in de regels worden uitgesloten dat het oprichten van carports is toegestaan. Daarnaast moet de toelichting wat het parkeren verduidelijkt worden. De documenten voor zover gewijzigd dan wel toegevoegd, zijn aan dit voorstel gehecht.

Op 25 juli 2017 heeft er op ons initiatief opnieuw overleg plaatsgehad met de vertegenwoordigers van de indieners van de zienswijzen.

### Raadsvoorstel

1. In te stemmen met het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan Bommersheufsestraat door middel van het vaststellen van het bestemmingsplan Bommersheufsestraat, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP01BOMMERSHEUF-VA02, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting;
2. De procedure te vervolgen en de direct betrokkenen te informeren.

### Waarom naar de raad

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bestemmingsplannen vaststelt.

### Doelstelling en beoogd meetbaar effect

Het verwerken van de tussenuitspraak van de Afdeling om tot een onherroepelijk bestemmingsplan te komen.

### Argumenten en alternatieven

*1.1.1 De hoogte en de situering van het appartementengebouw kunnen in deze procedure niet opnieuw ter discussie worden gesteld.*

In het mondelinge overleg van 25 juli 2017 hebben de vertegenwoordigers van de indieners van de zienswijzen opnieuw aangegeven dat het appartementengebouw te hoog is en het appartementengebouw meer richting Bommersheufsestraat gedraaid moet worden.

In rechtsoverweging 13 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling de beroepsgronden ten aanzien van de hoogte en de situering van het appartementengebouw ongegrond verklaard. In een eventuele beroepsprocedure tegen het onderhavige besluit, kunnen beroepsgronden die de Afdeling in de tussenuitspraak ongegrond heeft verklaard, niet meer aan de orde komen. Alleen tegen de onderdelen van het bestemmingsplan ten aanzien waarvan herstel plaatsvindt, kunnen beroepsgronden worden gericht.

*1.1.2 Of het appartementengebouw deels onder het maaiveld wordt gerealiseerd is nu niet aan de orde. In het amendement (behandeld in de raadsvergadering van 29 juni 2016) is het volgende aangegeven: "Uit te gaan van maximaal 5 bouwlagen (in het huidige plan wordt uitgegaan van 6 bouwlagen), waarbij de bouw van de begane grond (eerste bouwlaag) zo ver als mogelijk onder het maaiveld wordt gesitueerd waardoor de maximale hoogte wordt beperkt".*

Door de raad is de maximale bouwhoogte van het appartementengebouw vastgesteld op 15,70 meter. Of het bouwplan door de projectontwikkelaar deels onder maaiveld wordt gerealiseerd, staat nu niet ter discussie. Een in te dienen aanvraag omgevingsvergunning wordt onder andere getoetst aan het bestemmingsplan en zal daaraan moeten voldoen. De realisatie van het appartementengebouw deels onder het maaiveld kan niet worden afgedwongen.

*1.2 Met de belangen van de indieners van de zienswijzen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden.*

Tijdens het gesprek van 25 juli 2017 zijn de diverse onderwerpen besproken. Die opmerkingen hebben deels betrekking op aspecten buiten het plangebied. Op uitvoeringsniveau wordt zoveel als mogelijk met de belangen van de omgeving rekening gehouden. Het verslag van het gesprek is bij de stukken gevoegd.

*1.3 Door het projecteren van een groenstrook wordt voorkomen dat autoverkeer vanuit het plangebied naar Bastion rijdt.*

Op dit moment is het niet mogelijk om vanuit het plangebied met een auto naar Bastion te rijden als gevolg van de aanwezigheid van verkeerspalen. Om er ook in de toekomst verzekerd van te zijn dat die afsluiting voor auto's gehandhaafd blijft, is op de verbeelding de bestemming "Groen 2" opgenomen ter hoogte van Bastion. Deze groenbestemming voorkomt dat een uitweg vanuit het plangebied naar Bastion wordt aangelegd. Op grond van de planregels is het gebruik als ontsluitingsweg binnen de bestemming 'Groen 2' niet toegestaan. Aldus wordt voldaan aan de herstelopdracht die de Afdeling in rechtsoverweging 5.3 van de tussenuitspraak heeft geformuleerd.

*1.4 Het behoud van de bomen binnen het plangebied kan worden gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.*

Als gevolg van de voorgenomen bouw van het appartementengebouw moeten binnen het plangebied vier essen worden gekapt. Omdat essen veelal gevoelig zijn voor schimmel moeten in Nederland de komende jaren een groot aantal essen worden gekapt. Het verdient daarom geen aanbeveling om opnieuw essen te planten. Het voornemen bestaat om in het plangebied drie leilinden te planten en wel voor de nagenoeg blinde muur van het Musiater. Daardoor wordt het Musiater beter ingepast in de omgeving. Daarnaast is in het overleg van 25 juli 2017 de vraag naar voren gekomen of het mogelijk is om tussen de bestaande essen aan het Bastion een boom te planten met dezelfde kruinhoogte om inzicht in de slaapkamers te verminderen/voorkomen. Omdat essen niet meer worden geplant hebben wij gekeken naar een reëel alternatief. Dat alternatief is gevonden in het planten van een plataan. Opgemerkt wordt wel dat een plataan, gelet op de aanwezigheid van essen, enigszins afwijkt van het straatbeeld ter plaatse. In rechtsoverweging 5.4 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling geoordeeld dat niet gewaarborgd is dat de bomen die worden terug geplant na de eigendomsoverdracht van de gronden aan een derde, door deze derde in stand worden gehouden. In artikel 6.3.1 van de planregels is naar aanleiding van dit oordeel van de Afdeling een voorwaardelijke verplichting vastgelegd op grond waarvan het gebruik conform de bestemming 'Wonen' alleen is toegestaan indien binnen het plangebied drie leilinden en een plataan worden aangeplant en in stand gehouden overeenkomstig een aan de planregels gehechte inrichtingstekening. De te planten bomen hebben een diameter van ongeveer 20 cm. Door middel van dit artikel is de instandhouding van de te planten bomen ook na de eigendomsoverdracht aan de ontwikkelaar geborgd. Aldus is gevolg gegeven aan de opdracht die de Afdeling op dit onderdeel in rechtsoverweging 5.4 van de tussenuitspraak heeft gegeven.

Verder worden er twee trompetbomen geplant buiten het plangebied en wel voor het Musiater. Deze bomen komen te staan bij de entree van het plangebied. De betreffende grond voor het Musiater is eigendom van de gemeente Zevenaar.

*1.5 De regels zijn zo opgesteld dat binnen het plangebied geen carports kunnen worden gebouwd.*

De regels van het bestemmingsplan sluiten de bouw van carports binnen het plangebied uit.

*1.6 Het bestemmingsplan heeft wat betreft parkeren geen onevenredige gevolgen voor de omgeving.*

Met de voorziene ontwikkeling in het plangebied verdwijnen er 27 openbare parkeerplaatsen uit de openbare ruimte. Aan de hand van een in januari 2016 gehouden onderzoek naar de parkeerdruk in Zevenaar, is beoordeeld wat de gevolgen zijn voor de omgeving.

In rechtsoverweging 14.2 van de tussenuitspraak heeft de Afdeling geoordeeld dat de gemeenteraad niet

inzichtelijk had gemaakt waarom de raad een zwaarder gewicht heeft toegekend aan het belang bij de ontwikkeling van woningbouw en de bijbehorende parkeerplaatsen dan aan het belang bij extra (openbare) parkeergelegenheid ter plaatse. Naar aanleiding van dit oordeel van de Afdeling is in de plantoelichting aanvullend aandacht geschonken aan de bestaande parkeerdruk. Het blijkt dat er in het openbaar gebied voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is om in de bestaande parkeerbehoefte te voorzien. De omwonenden die hun auto nu in het plangebied parkeren (het gaat om maximaal 14 motorvoertuigen) hebben alternatieve parkeermogelijkheden die gelegen zijn binnen een afstand van ongeveer 100 meter van hun woning. Aldus heeft de gemeenteraad inzichtelijk gemaakt waarom in de gegeven omstandigheden van het geval een zwaarder gewicht kon worden toegekend aan het belang bij de ontwikkeling van woningbouw en de bijbehorende parkeerplaatsen dan aan het belang van de instandhouding van de binnen het plangebied aanwezige parkeerplaatsen en is aan de in de tussenuitspraak gegeven opdracht voldaan.

#### *2.1 Aan de tussenuitspraak van de Afdeling wordt voldaan.*

De Afdeling heeft bepaald dat het bestemmingsplan niet opnieuw de procedure hoeft te doorlopen als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat betekent dat er geen zienswijzen kunnen worden ingediend maar dat het besluit direct wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Gedurende deze termijn kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling tegen de wijzigingen die zijn vastgesteld. Het besluit wordt onverwijld toegestuurd naar de Afdeling en de appellanten. Daarna doet de Afdeling een einduitspraak.

#### **Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?**

Evaluatie is niet nodig.

#### **Communicatie**

Publicatie van het besluit van de gemeenteraad vindt plaats in de Staatscourant en Zevenaar Post. Ook worden de vertegenwoordigers van de indieners van de zienswijzen op de hoogte gebracht.

#### **Kosten, baten en dekking**

De kosten zijn verzekerd middels betaling van een marktconforme grondprijs aan de gemeente.

#### **Herindeling – preventief toezicht en beleidsharmonisatie**

Is er sprake van preventief toezicht? Nee

Is er sprake van afstemming over beleidsharmonisatie in het kader van de herindeling? Nee

Burgemeester en wethouders van Zevenaar,  
De secretaris, De burgemeester  
mr. S.E.G. Wiersma drs. J.M. Staatsen

Portefeuillehouder	A.H.M. Albers
Datum b&w	22 AUGUSTUS 2017
Nummer b&w-advies	Z/15/241052/ADV/17/792371
Behandelend ambtenaar/afdeling	J. Steenhuis
Telefoon	0316-595519
Behandeling in raadscommissie	RUIMTE