Onderwerp: Raadsvoorstel Project Veldzicht Zetten - vaststelling bestemmingsplan en stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan “Zetten, Veldzicht”

Ons kenmerk: 2024-022453

Nummer.

Elst, 22 april 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen & ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan “Zetten, Veldzicht” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Zetten, Veldzicht” voor de realisatie van 49 woningen analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan “Veldzicht” gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Het project Veldzicht Zetten is op 26 maart 2019 door het college van burgemeester en wethouders geprioriteerd. In oktober 2020 heeft de oorspronkelijke initiatiefnemer, woonstichting Valburg (hierna WSV) laten weten niet door te willen gaan als initiatiefnemer van het project. In de daaropvolgende periode is met WSV en de nieuwe initiatiefnemer DijMe B.V. gesproken over een aangepast plan. In september 2021 is geconcludeerd dat het aangepaste plan binnen de inhoudelijke kaders van de bestaande prioritering past, maar nog niet aan alle gestelde kwalitatieve randvoorwaarden voldeed. Op 8 februari 2022 heeft het college besloten een intentieovereenkomst (IOK) aan te gaan om het plan verder uit te laten werken door DijMe B.V. Het project is vervolgens verder uitgewerkt tot een ruimtelijk en kwalitatief aanvaardbaar plan met 49 woningen. Het plan voorziet in de realisatie van in totaal 37 grondgebonden woningen en 12 beneden-/bovenwoningen.



Figuur 1: indeling plangebied

In het plan krijgt collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) De Groene Morgen een plek. Dit is het kopersdeel van het initiatief CPO Duurzaam Wonen Overbetuwe (DWO) uit het oorspronkelijke plan uit 2018. Het huurdersdeel van dit toenmalige initiatief heeft

een aparte vereniging De Biotoop opgericht en zal onder de vlag van WSV 12 huurwoningen gaan bewonen met een duurzaam karakter.
In opdracht van WSV worden in totaal 24 sociale huurwoningen gerealiseerd. Het gaat om de 12 woningen van De Biotoop en 12 beneden-/bovenwoningen.
In mede-opdrachtgeverschap zullen 10 levensloopgeschikte woningen worden gerealiseerd voor senioren. Dit in plaats van de oorspronkelijk bedachte CPO VSVZ voor senioren. Deze vereniging is afgelopen zomer opgeheven. Tot slot worden twee vrijstaande woningen langs de Veldstraat gerealiseerd.

Op dit moment is op dit perceel bestemmingsplan “Buitengebied Overbetuwe” van kracht. Op het perceel rusten de bestemmingen “Wonen” en “Agrarisch met waarden”. Om het verzoek mogelijk te maken moet een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.

Op 19 december 2023 besloot het college het ontwerpbestemmingsplan en als onderdeel daarvan het ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Veldzicht (hierna afgekort BKP) direct ter inzage te leggen voor zienswijzen en de inspraakprocedure daarmee over te slaan. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijze ingediend. Deze geven aanleiding tot het wijzigen van het ontwerp BKP (bijlage 1 van het bestemmingsplan). Tevens is een ambtshalve wijziging opgenomen. Het bestemmingsplan en het BKP worden daarmee gewijzigd vastgesteld.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan op het perceel Veldzicht te Zetten. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de beoogde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het ontwerp stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan te wijzigen. Ook is er aanleiding voor het doorvoeren van een ambtshalve wijziging in het ontwerpbestemmingsplan.
Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan hebben vanaf 28 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er vijf zienswijzen ingediend. De zienswijze leiden tot enkele kleine aanpassingen (hoogte van de haag) van het ontwerp BKP. De ambtshalve wijziging maakt het mogelijk om sedumdaken op de bijgebouwen mogelijk te maken.

De samenvatting van de zienswijzen en toelichting op de ambtshalve wijziging zijn uiteengezet in het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan “Zetten, Veldzicht”, dat is bijgevoegd in de bijlage bij dit voorstel.

2.1 In het bestemmingsplan is sprake van een goede ruimtelijke ordening.
Voor deze ontwikkeling zijn onderzoeken uitgevoerd om de geschiktheid van de locatie en de gevolgen van deze bestemmingsplanherziening op de nabijgelegen functies te bepalen. Hieruit is gebleken dat alle getoetste milieu- en veiligheidsaspecten geen belemmeringen vormen voor de bestemmingsplanherziening. Het initiatief heeft

voldoende afstand tot mogelijke risicobronnen voor externe veiligheid in de omgeving en tot de nabijgelegen agrarische gronden met het oog op spuitzoneringen. Voor het initiatief is een stikstofberekening uitgevoerd, hieruit is gebleken dat deze ontwikkeling geen stikstofdepositie zal veroorzaken op de Natura 2000 gebieden.

2.2 De voorgenomen ontwikkeling biedt kwaliteit en duurzaamheid en voldoet aan het programma waaraan de prioritaire status is toegekend.
Bij de prioritering in 2019 (op basis van een plan met 45 woningen) zijn punten toegekend voor deelname van een CPO-initiatief, realiseren van duurzaamheidsambities (GPR-score) en de bouw van sociale huurwoningen. Het plan dat nu voorligt ziet op de realisatie van in totaal 49 woningen, waaronder een CPO-initiatief van 13 woningen en 24 sociale huurwoningen en de bijbehorende openbare voorzieningen. Op het gebied van duurzaamheid worden de woningen BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en wordt een GPR-score van 8,0 gehanteerd.

2.3 Met dit plan wordt uitgesloten dat de nieuwe woningen binnen een spuitzonering van een agrarisch bedrijf vallen.
Een deel van de agrarische gronden ten westen van het nieuwe woongebied is meegenomen in het plan. Deze gronden behouden de bestemming agrarisch, maar in de regels van het bestemmingsplan wordt het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op deze gronden verboden. Hiermee wordt uitgesloten dat binnen 50 meter van het nieuwe woongebied gewasbeschermingsmiddelen gebruikt worden, ter bescherming van het goede woon- en leefklimaat van de nieuwe woningen.

2.4 Met dit plan wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen Overbetuwe 2016 met een mogelijkheid voor CPO “De Groene Morgen” om onderbouwd af te wijken van de parkeernorm.
CPO De Groene Morgen wil hun woonomgeving op duurzame wijze ontwikkelen en het autobezit binnen hun bewonersvereniging flink beperken. Daarmee willen ze het aantal parkeerplaatsen verminderen onder andere door het delen van auto’s. Voor deze woningen wordt uitgegaan van 9 parkeerplaatsen en een reserveringsgebied voor maximaal 18 parkeerplaatsen. Binnen het plangebied is dus voldoende ruimte beschikbaar om de volgens de parkeernota benodigde 27 parkeerplaatsen ten behoeve van de woningen voor CPO De Groene Morgen te realiseren. Het voldoen aan de parkeernormen is geborgd in de regels van het bestemmingsplan. In de regels is een mogelijkheid opgenomen om van de parkeerregeling af te wijken. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag voor afwijken van de regeling zal worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen de CPO daadwerkelijk dient te realiseren. In de exploitatieovereenkomst zijn afspraken vastgelegd over deze reserveringszone en de voorwaarden waaronder de parkeerplaatsen in de toekomst moeten worden gerealiseerd door de CPO-vereniging.

3.1 Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan “Veldzicht” is door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit akkoord bevonden als toetsingskader (welstand) voor de omgevingsvergunning.
Voor het betreffende gebied geeft de welstandsnota geen adequaat toetsingskader. Op grond van de stedenbouwkundige visie voor het gebied zijn beeldkwaliteitseisen geformuleerd voor een nadere uitwerking van de inrichting en de architectuur. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd op het ontwerp

stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan ‘Veldzicht”. Naar het oordeel van de commissie ligt er na vaststelling van het bestemmingsplan door de raad een volwaardig toetsingskader om de gewenste ruimtelijke kwaliteit voor het plangebied te waarborgen bij het verlenen van omgevingsvergunning(en) voor het realiseren van de woningen. De voorgestelde wijzigingen hebben geen invloed op het advies van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

4.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten zodat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.
Voor bestemmingsplannen waarbij een bouwplan mogelijk wordt gemaakt (bijvoorbeeld de bouw van woningen) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij de kosten anderszins verzekerd zijn. Omdat op 8 februari 2024 met de ontwikkelende partij een overeenkomst is gesloten, zijn de kosten anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan behoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico’s

1.1 Het project is in verband met de netcongestie geprioriteerd bij Liander.
Netbeheerders Tennet en Liander hebben aangegeven dat vanwege de congestie op het elektriciteitsnet het op dit moment niet mogelijk is om alle nieuwe ontwikkelingen aan te sluiten op het elektriciteitsnet. Zij geven aan dat met de huidige en geplande capaciteit, deze aansluiting mogelijk niet gerealiseerd kan worden voor 2027 of mogelijk 2029. Dit geldt voor elke grote ontwikkeling in de gemeente Overbetuwe. De woningen in het plan zijn aangemeld bij Liander voor de aansluiting op het elektriciteitsnet, met een verzoek om de aansluiting voor deze woningen te prioriteren. Ongeacht de mogelijke vertraging als gevolg van de netcongestie, zal met dit bestemmingsplan de ontwikkeling van de woningen alvast juridisch-planologisch mogelijk gemaakt worden, zodat deze in de toekomst zo snel mogelijk gerealiseerd kunnen worden. Enige vertraging als gevolg van de aansluiting op het net doet geen afbreuk aan het feit dat deze ontwikkeling wenselijk is voor de gemeente en gepast is voor deze locatie.

6. Financiën

Met de getekende anterieure(exploitatie)- en planschadeovereenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente geborgd. In de overeenkomst is opgenomen dat de geraamde plankosten in
de fase van de exploitatieovereenkomst ad € 28.964,-- worden verhaald bij de exploitant. Voor dit initiatief is in de intentiefase een bedrag betaald van € 62.221,--. In totaal wordt er derhalve € 91.185,-- aan plankosten verhaald. De inschatting is dat alle plankosten gedekt kunnen worden uit de exploitatiebijdragen.
Naast deze bijdrage ontvangt de gemeente een bijdrage van € 90.024 ,-- op grond van het Programma financiële bijdragen en kostenverhaal en uitgaande van het feit dat de woningen in CPO en mede-opdrachtgeverschap conform afspraken worden gerealiseerd. In het geval alsnog blijkt dat een of meerdere van die woningen in de betaalbare categorie worden gerealiseerd zal het hiervoor geldende lagere tarief worden berekend.

7. Duurzaamheid

Voor de aanleg van het openbaar gebied is het IKP OR (Integraal kwaliteitsplan Openbare ruimte) en de LIOR (Leidraad inrichting openbare ruimte) als voorwaarde opgenomen in de exploitatieovereenkomst. In het kader van het duurzame karakter van

de plan wordt waar mogelijk voor een duurzaam alternatief gekozen. Voor de woningen gelden de eisen als genoemd onder argument 2.2.

8. Vervolg

Planning
Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 11 juni 2024, waarna de gemeenteraad op 27 juni 2024 kan besluiten omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Het vaststellingsbesluit van de gemeenteraad publiceren wij in het Gemeentenieuws. Na deze bekendmaking ligt het bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking de dag na afloop van de beroepstermijn.

Communicatie
Wij informeren de indieners van de zienswijzen schriftelijk over uw besluit. De aankondiging over de vaststelling wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Het Gemeentenieuws en het Gemeenteblad en het plan wordt geplaatst op Regels op de kaart – Omgevingsloket (overheid.nl). Dit is de opvolger van www.ruimtelijkeplannen.nl

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente
De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het voorliggende plan. Omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen en er heeft participatie plaatsgevonden. Het plan van aanpak en het verslag hiervan is bijgevoegd in de bijlage bij dit voorstel. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid gaf om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling va het bestemmingsplan.

Evaluatie
Niet van toepassing bij dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris	de burgemeester
P.J.E. Breukers	R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Toelichting en regels bestemmingsplan “Zetten, Veldzicht”;
2. Bijlage 1 bij bestemmingsplan stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan “Veldzicht”;
3. Bijlagenboek bestemmingsplan “Zetten, Veldzicht”;
4. Bijlage 8 bij bestemmingsplan Participatieplan en verslag “Zetten, Veldzicht”;
5. Verbeelding bestemmingsplan “Zetten, Veldzicht”;
6. Rapport zienswijzen bestemmingsplan “Zetten, Veldzicht”;
7. Lijst NAW-gegevens (NIET OPENBAAR);
8. Concept-raadsbesluit.

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol
De behandelend ambtenaar is Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl