

Raadsvoorstel

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Groessenseweg 15 te Zevenaar'
zaaknummer	Z/22/431096
documentnummer	INT/25/1251181
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Samenvatting

Initiatiefnemer wil de agrarische gronden met opstallen gelegen aan de Groessenseweg 15 in Zevenaar omzetten naar een woonbestemming. De agrarische opstallen zijn gesloopt en er komen drie nieuwe woningen voor terug. De bestaande bedrijfswoning wordt (planologisch) veranderd in een burgerwoning. Deze ontwikkeling is niet mogelijk op grond van het huidige omgevingsplan. Het initiatief past beleidsmatig en ruimtelijk op de locatie. Het voorstel is om medewerking te verlenen aan een bestemmingsplanwijziging.

Er is een bestemmingsplan opgesteld, waaruit blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Groessenseweg 15, Zevenaar' en het ontwerpbesluit 'Hogere Grenswaarden Geluid' hebben met ingang van 16 februari 2023 zes weken ter inzage gelegen. Hierop zijn zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben tot een aantal toevoegingen aan, en wijzigingen van, het plan geleid. Het (gewijzigde) bestemmingsplan wordt ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd in het kader van de beroepstermijn.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. de Nota Zienswijzen en Wijzigingen 'Groessenseweg 15, Zevenaar' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied, Groessenseweg 15, Zevenaar' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMRO code NL.IMRO.0299.BPgroessnswg15-VA01 volgens de bijgevoegde stukken;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal anders is verzekerd. Hiervoor is namelijk een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten.

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

Een juridisch-planologisch kader vaststellen voor het perceel Groessenseweg 15 in Zevenaar, op basis waarvan de realisatie en het gebruik van 4 reguliere woningen mogelijk is.

5. Argumenten en alternatieven

1. Zienswijzen zijn waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan.

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Prorail wijst er in haar zienswijze op dat een onderzoek naar trillingshinder vanwege het nabijgelegen spoor ontbreekt. Naar aanleiding van deze zienswijze is alsnog een trillingshinderonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat de toekomstige woningen voldoen aan de normen. Het plan is op dit punt uitvoerbaar.

Een omwonende vreest voor de impact van de nieuwbouw op zijn bedrijfsvoering. Deze zienswijze heeft ertoe geleid dat de bouwvlakken voor woningbouw op minimaal 30 meter van de inrichtingsgrens van het nabijgelegen bedrijf zijn gelegd. Op die manier wordt sowieso voldaan aan de eisen van milieuzonering. Impact op de bedrijfsvoering van het nabijgelegen bedrijf is daarmee uitgesloten, en een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woningen is gewaarborgd.

In bijgevoegde Nota van Zienswijzen en Wijzigingen, is op alle punten uit de zienswijzen een inhoudelijke reactie gegeven. De aangedragen punten zorgen er niet voor dat het plan niet uitvoerbaar is.

2. Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting bij het bestemmingsplan is uiteengezet dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, terwijl de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen niet of nauwelijks worden beïnvloed. Zoals gebruikelijk zijn het plan en de bijbehorende onderzoeken beoordeeld door diverse beleidsadviseurs en overlegpartners. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is. Ook voldoet het plan aan de relevante regels uit landelijke en provinciale regelgeving.

Het perceel is gelegen in het buitengebied van Zevenaar, of in ieder geval binnen het werkingsgebied van het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar noord 2018'. Voor een functiewisseling van agrarisch naar wonen geldt in beginsel de regeling rond Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB). Deze is verwerkt in artikel 3.6.3 van het huidige bestemmingsplan. Het artikel geeft een aantal randvoorwaarden. Indien hieraan voldaan wordt, is functiewisseling mogelijk.

Het voorliggende initiatief voldoet niet aan alle eisen. Zo zijn op basis van het plan vier vrijstaande woningen te realiseren, terwijl de VAB-regeling uitgaat van maximaal één vrijstaande woning (en verder woongebouwen).

Om die reden is geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan, maar is een regulier proces tot aanpassing van het bestemmingsplan doorlopen. In de toelichting bij het bestemmingsplan is onderbouwd welke beleidsmatige uitgangspunten gelden voor dit bestemmingsplan. Niet het VAB-beleid, maar meer algemeen ruimtelijk beleid zoals de gemeentelijke omgevings-, structuur- en woonzorgvisie gelden als kader voor deze ontwikkeling. Een belangrijk gegeven daarbij is dat de ontwikkeling onderdeel is van een omvangrijker provinciaal project, waarmee een kwaliteitsimpuls wordt gegeven aan een deel van het Zevenaarse buitengebied.

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk perspectief voldoet het plan. Het plangebied ligt in een overgangsgebied tussen stad en platteland. De drie nieuwe woningen sluiten aan bij de kenmerken van dit gebied.



3. *Er is een anterieure overeenkomst gesloten*

Er hoeft geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden is anders verzekerd, namelijk door het afsluiten van een anterieure overeenkomst.

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

Er is sprake van een aanvraag ingediend door derden. De gemeente is verantwoordelijk voor het vaststellen van het planologische kader, binnen de kaders die hiervoor gelden vanuit beleid en regelgeving. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor de bouw van de woningen. Evaluatie is niet nodig.

5. Klimaat en duurzaamheid

De nieuwe woningen worden gasloos. Verder wordt de buitenruimte zo ingericht, dat voldoende wateropvang en -infiltratie mogelijk is. Ook worden bomen geplant en zo min mogelijk verharding gebruikt, om hittestress te voorkomen.

6. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt na zes weken gepubliceerd in Zevenaar Post en het Gemeenteblad. Ook is het te raadplegen via Regels op de Kaart van het Omgevingsloket. Na publicatie start de beroepstermijn van zes weken.

7. Kosten, baten en dekking

Uit de anterieure overeenkomst volgt dat de initiatiefnemer de kosten van de benodigde planologische procedures betaalt. Deze kosten zijn berekend op basis van de landelijke richtlijnen voor plankosten. Leges in het kader van toekomstige vergunningsprocedures worden verhaald op grond van de gemeentelijke legesverordening.

8. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

1. 1252898 Besluit Hogere Grenswaarden Groessenseweg 15
2. 1253575 Bestemmingsplan Groessenseweg 15 - Verbeelding
3. 1253574 Bestemmingsplan Groessenseweg 15 - Toelichting en regels
4. 1253579 Bijlage 1 bij regels bp Groessenseweg 15 Zevenaar - Landschappelijke inpassingsplan
5. 1253583 Bijlage 2 bij regels bp Groessenseweg 15 Zevenaar - Staat van Bedrijfsactiviteiten
6. 1253584 Bijlage 1 bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar - Verkennend Bodemonderzoek
7. 1253585 Bijlage 1a bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – Samenvatting bodemkwaliteit
8. 1253586 Bijlage 1b bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – nader asbestonderzoek
9. 1253588 Bijlage 1c bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – Verkennend bodem- en asbestonderzoek
10. 1253589 Bijlage 2 bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
11. 1253590 Bijlage 3 bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – Quicksan Flora- en Fauna
12. 1253593 Bijlage 4 bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – Onderzoek Stikstofdepositie
13. 1253594 Bijlage 4a bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – Stikstofberekening gebruiksfase

- 14. 1253596 Bijlage 4b bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – Stikstofberekening realisatiefase
- 15. 1253598 Bijlage 5 bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – Archeologisch onderzoek
- 16. 1253599 Bijlage 6 bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – Advies VGGM
- 17. 1253600 Bijlage 7 bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – Watertoets
- 18..1253601 Bijlage 8 bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – Notitie akoestische inpasbaarheid
- 19. 1253603 Bijlage 9 bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar – Rapport trillingen
- 20. 1253577 Bijlage 10 bij toelichting bp Groessenseweg 15 Zevenaar - Nota van Zienswijzen en Wijzigingen

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied Groessenseweg 15 te Zevenaar'
zaaknummer	Z/22/431096
documentnummer	INT/25/1251181

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat:

- Een planologisch kader vastgesteld moet worden om de realisatie van drie woningen en het herbestemmen van een bedrijfswoning aan de Groessenseweg 15 in Zevenaar mogelijk te maken;
- Het bestemmingsplan 'Buitengebied, Groessenseweg 15, Zevenaar' een planologisch kader biedt voor de ontwikkeling;
- Het bestemmingsplan voorziet in een goede ruimtelijke ordening;
- Een woonbestemming op deze locatie goed voorstelbaar is en de stedenbouwkundige opzet van de nieuw te bouwen woningen aanvaardbaar is;
- Het ontwerp bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage heeft gelegen, voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- Het digitale ontwerp bestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met kenmerk NL.IMRO.0299.BPgroessnswg15-ON01;
- Voorafgaande aan de ter inzagelegging een openbare kennisgeving is gedaan in het Gemeenteblad 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 gebruik is gemaakt door twee reclamanten;
- De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie voorzien in de Nota Zienswijzen en Wijzigingen 'Groessenseweg 15 Zevenaar';
- Op 1 januari 2024 de Omgevingswet in werking is getreden en in het overgangsrecht is bepaald dat indien vóór deze inwerkingtreding een ontwerp bestemmingsplan ter inzage is gelegd (zoals bij dit plan het geval is), het oude recht van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is;
- Het bestemmingsplan, mede naar aanleiding van de zienswijzen gewijzigd wordt vastgesteld;
- Het uitgangspunt is dat bij een bestemmingsplan ook een exploitatieplan wordt opgesteld, zodat de gemeentelijke kosten verhaald kunnen worden.
- Dit niet noodzakelijk is als de kosten op een andere manier verhaald worden.
- In dit geval de kosten verhaald worden op grond van een afgesloten anterieure overeenkomst; dat wil zeggen een privaatrechtelijke overeenkomst met de initiatiefnemer die voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan is gesloten.

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. De Nota Zienswijzen en Wijzigingen 'Groessenseweg 15, Zevenaar' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Buitengebied, Groessenseweg 15, Zevenaar' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMRO code NL.IMRO.0299.BPgroessnswg15-VA01 volgens de bijgevoegde stukken;
3. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal anders is verzekerd. Hiervoor is namelijk een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer afgesloten.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 25 juni 2025.

De griffier
Lennart Sluis

De burgemeester
Lucien van Riswijk