

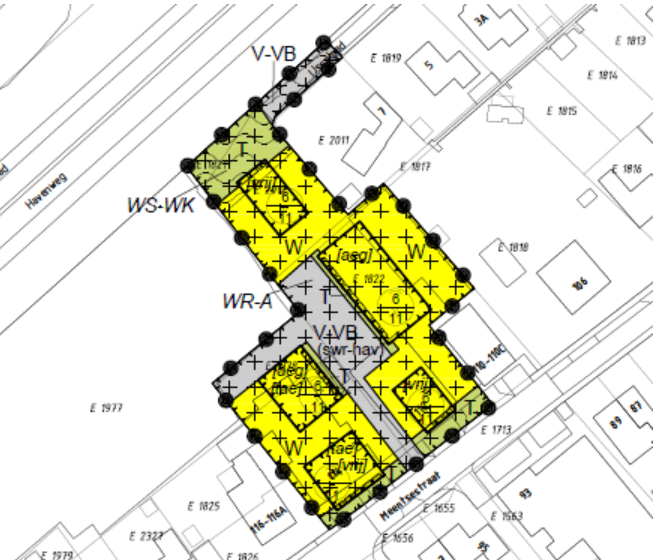
# Raadsvoorstel

|                                       |                                                                              |
|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Onderwerp</b>                      | Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan<br>Meentsestraat 112-114 te Giesbeek |
| <b>Zaaknummer</b>                     | Z/21/389010                                                                  |
| <b>Documentnummer</b>                 | INT/22/1114217                                                               |
| <b>Portefeuillehouder</b>             | A. van Orden                                                                 |
| <b>Portefeuille</b>                   | Ruimtelijke Ontwikkeling                                                     |
| <b>Behandelend ambtenaar/afdeling</b> | J. van der Wijk/ Ruimtelijke Ontwikkeling                                    |
| <b>Telefoon</b>                       | 0316595428                                                                   |
| <b>E-mail</b>                         | j.vanderwijk@zevenaar.nl                                                     |

## 1. Samenvatting

Door initiatiefnemer is een aanvraag ingediend om ter plaatse van de Meentsestraat 112-114 het bestaand aannemersbedrijf en slagerij te slopen en 11 grondgebonden woningen te realiseren. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een functioneel programma van 7 rijwoningen, 2 twee-onder-éénkapwoningen en 2 vrijstaande woningen. Het plan sluit aan en is afgestemd op de ontwikkeling Meentsestraat ongenummerd (in realisatiefase). Het blokje met seniorenwoningen wordt één laag met kap. De overige woningen worden twee lagen met kap. De openbare ruimte in het plan (hoofdzakelijk weg en parkeerplaatsen) wordt – woonrijp – overgedragen aan de gemeente.

De beoogde ontwikkeling is op basis van het vigerende bestemmingsplan ('Bestemmingsplan Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek') niet mogelijk. De aanvrager heeft een bestemmingsplan opgesteld waarmee de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden (zie verbeelding van het bestemmingsplan hieronder).



Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder een zienswijze op het (ontwerp)bestemmingsplan naar voren brengen. Er is een zienswijze ingediend, die niet leidt tot aanpassing van het beoogde bouwplan. Wel wordt er een kleine ambtshalve wijziging doorgevoerd, namelijk wordt er een bouwvlak iets aangepast. De volgende stap in de procedure is het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan door de gemeenteraad.

## 2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de zienswijzennota 'Giesbeek, Meentsestraat 112 en 114';
2. Het bestemmingsplan "Giesbeek, Meentsestraat 112 en 114", bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BP05MEENTSE112-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
3. 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 11 grondgebonden woningen gerealiseerd kunnen worden aan de Meentsestraat 112-114 te Giesbeek.

## 5. Argumenten en alternatieven

### Argumenten

#### 1.1. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

Er is een zienswijze ingediend. Deze zienswijze is samengevat en van een reactie voorzien in de zienswijzennota. Reclamant geeft in de zienswijzen aan dat door de ontwikkeling de parkeerdruk onacceptabel stijgt in de Meentsestraat. Er is een parkeerdrukonderzoek uitgevoerd, waaruit blijkt dat dit niet het geval is. De ingediende zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.

#### 2.1. Er is sprake van een kwaliteitsverbetering

Met deze ontwikkeling verdwijnt een aannemersbedrijf uit de bebouwde kom van Giesbeek. Door het verdwijnen van een geluidsbron verbetert het woon- en leefklimaat in de directe omgeving.

De beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing en percelen is laag tot zeer laag. Aan de Meentsestraat wordt het beeld bepaald door een oud bedrijfspand met een lage beeldkwaliteit. Aan de 'achterzijde' wordt het beeld bepaald door buitenopslag, stellingen en bedrijfsbebouwing met een lage beeldkwaliteit. Dit is zichtbaar vanaf de dijk (Havenweg). De transformatie van bedrijf naar woningbouw betekent een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van deze (zichtbare) plek.



Beeld vanaf de Meentsestraat en Havenweg

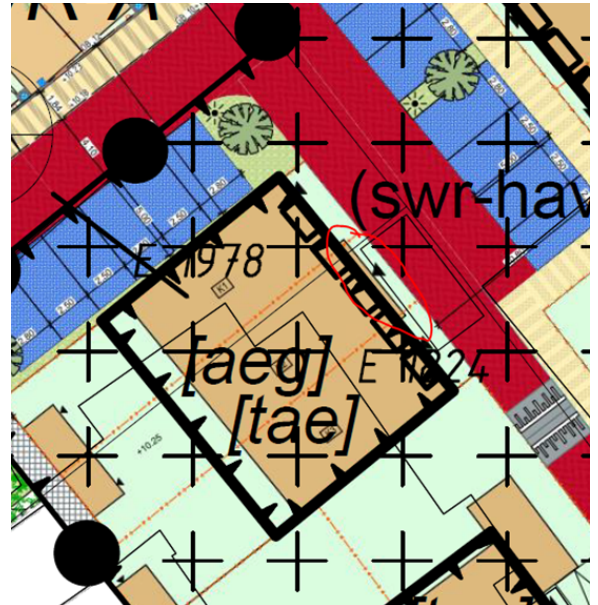


## *2.2 Het initiatief voorziet in de woningbehoefte en is in overeenstemming met het Woonbeleid*

Zowel regionaal als specifiek in Giesbeek is behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad. Vanuit de Woonvisie is de opgave dat woningbouw aansluit bij de behoefte om de potentiële groei maximaal op te vangen én tegelijkertijd het voorkomen van overaanbod. Dit plan levert een bijdrage aan het creëren van woningen en voorziet in de woonbehoefte. Het plan bevat tevens seniorenwoningen en twee-kappers wat in potentie de doorstroming kan bevorderen.

## *2.3 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.*

Uit de toelichting en bijbehorende onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld door diverse beleidsadviseurs en overlegpartners. Alle 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.



## *2.4 Er is sprake van een kleine ambtshalve wijziging.*

In de verbeelding wordt het bouwvlak iets verlegd. Door het laatste stedenbouwkundig plan onder de verbeelding te leggen werd er een kleine overschrijding van het bouwvlak geconstateerd. Dit is in voorliggend plan aangepast.

## *3.1 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 woningen. Evaluatie is niet nodig.

## **7. Klimaat en duurzaamheid**

Duurzaamheidseisen hebben geen plek in het bestemmingsplan. De woningen die binnen dit planologisch kader gerealiseerd kan worden, moet voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen. De gebouwen moeten 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 woningen worden 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 het Gemeenteblad De legesverordening is van toepassing op behandeling (procedure) van het bestemmingsplan.

## **9. Kosten, baten en dekking**

De legesverordening is van toepassing op behandeling (procedure) van het bestemmingsplan.

## **10. Bijlagen**

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

| Volgorde | Documentnummer | Naam                                              |
|----------|----------------|---------------------------------------------------|
| 1.       | INT/22/1114270 | Zienswijzennota                                   |
| 2.       | INT/22/1114279 | Zienswijze                                        |
| 3.       | INT/22/1114398 | Verbeelding                                       |
| 4.       | INT/22/1114396 | Regels                                            |
| 5.       | INT/22/1114394 | Toelichting                                       |
| 6.       | INK/22/1075387 | Vormvrije m.e.r.-beoordeling                      |
| 7.       | INK/22/1075388 | Bodemonderzoek                                    |
| 8.       | INK/22/1075389 | Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï            |
| 9.       | INK/22/1075390 | Notitie Watermanagement en natuurinclusief bouwen |
| 10.      | INK/22/1075391 | Quicksan Natuur                                   |
| 11.      | INK/22/1075392 | Onderzoek stikstofdepositie                       |
| 12.      | INK/22/1075393 | Aanvullend natuuronderzoek                        |
| 13.      | INK/22/1075394 | Archeologisch onderzoek                           |

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris  
Danielle Jansen

De burgemeester  
Lucien van Riswijk

# Raadsbesluit

**Onderwerp** Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan  
Meentsestraat 112-114 te Giesbeek  
**Zaaknummer** Z/21/389010  
**Documentnummer** INT/22/1114217

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat;

- Een planologisch kader (bestemmingsplan) vastgesteld moet worden die realisatie van 11 grondgebonden woningen op deze locatie mogelijk maakt;
- het bestemmingsplan Giesbeek, Meentsestraat 112 en 114 een planologisch kader biedt voor de realisatie van 11 woningen;
- het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;
- het ontwerpbestemmingsplan Giesbeek, Meentsestraat 112 en 114 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](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) met IDN: NL.IMRO.0299.BP05MEENTSE112-ON01;
- voorafgaande aan de ter inzage legging 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;
- Er is een zienswijzen ingediend m.b.t. parkeren. Naar aanleiding hiervan is een parkeeronderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat de zienswijzen ongegrond verklaard wordt;
- 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. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen, zoals opgenomen in de zienswijzennota 'Giesbeek, Meentsestraat 112 en 114';
2. Het bestemmingsplan "Giesbeek, Meentsestraat 112 en 114", bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BP05MEENTSE112-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
3. 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 21 september 2022.

De griffier  
I.M. van Dijk

De burgemeester  
L.J.E.M. van Riswijk