Onderwerp: Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Op Zuid in Zetten fase 2

Ons kenmerk: 2022-003233

Nummer.

Elst, 27 februari 2024

AAN DE RAAD

1. **Voorstel**
   Het bestemmingsplan “Zetten – Op Zuid fase 2” voor de realisatie van 80 woningen gewijzigd vast te stellen.

2. **Inleiding**
   Op 5 oktober 2021 is aan dit project een prioritaire status toegekend voor de duur van drie jaar. Op 18 april 2023 is de intentieovereenkomst aangegaan.

   Het plangebied bevindt zich aan de Stationssstraat/ Wageningsestraat in Zetten en voorziet in de realisatie van 80 woningen. Fase 1 van Zetten Zuid is als afzonderlijk plan gerealiseerd en onlangs is het openbaar gebied hiervan opgeleverd aan de gemeente. Het perceel van fase 2 heeft momenteel een agrarische bestemming. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, zal deze bestemming worden omgezet naar een woonbestemming.

   Het plan voorziet in de realisatie van 80 woningen bestaande uit een variatie van vrijstaande woningen, twee onder één kap- en rijwoningen e.e.a. zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan (zie onderstaande afbeelding). De details van de toekomstige situatie zijn te vinden op pagina’s 7 en 8 van de toelichting van het bestemmingsplan.



Tekening stedenbouwkundig plan

Op 23 november 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerp van dit bestemmingsplan, en deze ter inzage gelegd. Tegelijkertijd is ook het ontwerp van het besluit hogere grenswaarden en het beeldkwaliteitsplan bekend gemaakt en aangeboden voor zienswijzen. Hierop is één zienswijze ontvangen, deze zienswijze gaf aanleiding tot één tekstuele aanpassing van het bestemmingsplan. Daarom wordt het bestemmingsplan met deze wijziging aangeboden ter vaststelling.

**3. Doel en beoogd effect**

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van 80 woningen op de locatie Stationsstraat/Wageningsestraat.

**4. Argumenten**

*1.1 Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor woningen waarvan de behoefte is aangetoond en waarvoor onderbouwd is dat deze ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten heeft.*

In het bestemmingsplan is aangetoond dat aan deze ontwikkeling behoefte is en dat de locatie passend is voor de beoogde ontwikkeling. Op het aspect verkeerslawaai is met onderzoek aangetoond dat voor de nieuwe woningen in het plangebied wel voldaan wordt aan de maximale geluidsbelasting, maar niet aan de voorkeursgrenswaarden. Hiervoor kan een Besluit hogere grenswaarden worden afgegeven. Verder is door middel van de benodigde onderzoeken aangetoond dat de milieu- en veiligheidsaspecten van het plan voldoen aan alle eisen, en hier geen negatieve effecten voor de nieuwe bewoners van het plan of de omwonenden van het plan opleveren. Op het gebied van externe veiligheid heeft het initiatief voldoende afstand tot de risicobronnen in de omgeving.

*1.2 Het programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) geeft geen belemmering voor de uitvoering van het plan.*

Uit de rekenresultaten van de Aerius-calculator is gebleken dat er als gevolg van onderhavig project gedurende de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarom vormt het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 geen belemmering voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

*1.3 De voorgenomen ontwikkeling biedt kwaliteit en duurzaamheid en voldoet aan het programma waaraan de prioritaire status is toegekend.*

Uit eerdere ambtelijke bespreking (regiekamer) is gebleken dat het initiatief in hoofdlijn voldoende wenselijk en kansrijk is. Op het gebied van duurzaamheid worden de woningen BENG (Bijna energie Neutrale Gebouwen) en wordt een gemiddelde GPR-score van 7,5 nagestreefd en op onderdelen een 8,0.

*1.4 De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot wijzigen van het plan.*
Tegen het plan is één zienswijze ingediend. De inhoud van deze zienswijze en de beantwoording van de argumenten in de zienswijze is opgenomen in bijlage 3. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven voor één wijziging in het bestemmingsplan, bestaande uit een tekstuele wijziging in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai (bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Hierin is beschreven dat het zou gaan om 72 woningen i.p.v. 80 woningen. Dit is een typefout in de tekst en deze wordt hierbij gecorrigeerd. Ten slotte is in de bijlagen en in paragraaf 2.2 van de toelichting de impressie van de toekomstige situatie aangepast, om een andere ontsluiting van de meest zuidwestelijke woningen te realiseren.

## 5. Kanttekeningen en risico's

*1.1 Het project is in verband met de netcongestie geprioriteerd bij Liander.*
Bij Liander is het project tijdig aangemeld en geprioriteerd. Tijdige aansluiting is daarmee nog geen garantie.

## 6. Financiën

Met de getekende  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 € 87.466,-- worden verhaald bij de exploitant. Voor dit initiatief is in de intentiefase een bedrag betaald van € 45.000,--. In totaal wordt er derhalve € 132.466,-- aan plankosten verhaald. De inschatting is dat alle plankosten gedekt kunnen worden uit de exploitatiebijdragen.
Naast deze bijdrage ontvangt de gemeente een bijdrage van € 153.912,-- op grond van het Programma financiële bijdragen en kostenverhaal.

## 7. Duurzaamheid

Voor de aanleg van het openbaar gebied zijn het IKP OR (Intergraal kwaliteitsplan Openbare ruimte) en de LIOR (Leidraad inrichting openbare ruimte) als voorwaarde opgenomen in de exploitatieovereenkomst. Daarnaast is voor de woningen een nieuw beeldskwaliteitsplan opgesteld, waarin ook aandacht is voor een goede inrichting van de ovenbare ruimte.

## 8. Vervolg

*Planning*
Na een positief besluit zal het plan – na publicatie – met bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage liggen. Indien er binnen 6 weken tegen het bestemmingsplan geen beroep wordt ingediend, wordt het plan onherroepelijk.

*Communicatie*
De aankondiging over de terinzagelegging wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in het Gemeenteblad en het Gemeentenieuws, en het plan wordt geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

*Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente*
De exploitant is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Voor dit bestemmingsplan is tevens een participatieproces doorlopen. Middels twee informatiebijeenkomsten op 13 maart 2023 en 2 oktober 2023 zijn direct omwonenden en naastgelegen bedrijven, alsook de Dorpsraad op de hoogte gesteld van de plannen, waarbij zij ook de gelegenheid hebben gekregen om vragen te stellen.

*Evaluatie*
N.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

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

**9. Relevante stukken**

1. Bestemmingsplan “Zetten – Op Zuid fase 2” inclusief toelichting en planregels
2. Bijlagen bestemmingsplan “Zetten – Op Zuid fase 2”
3. Rapport zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
4. Concept-Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Op Zuid in Zetten fase 2

Portefeuillehouder: Wethouder Dimitri Horsthuis-Tangelder
De behandelend ambtenaar is Rick Rutgers. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl