

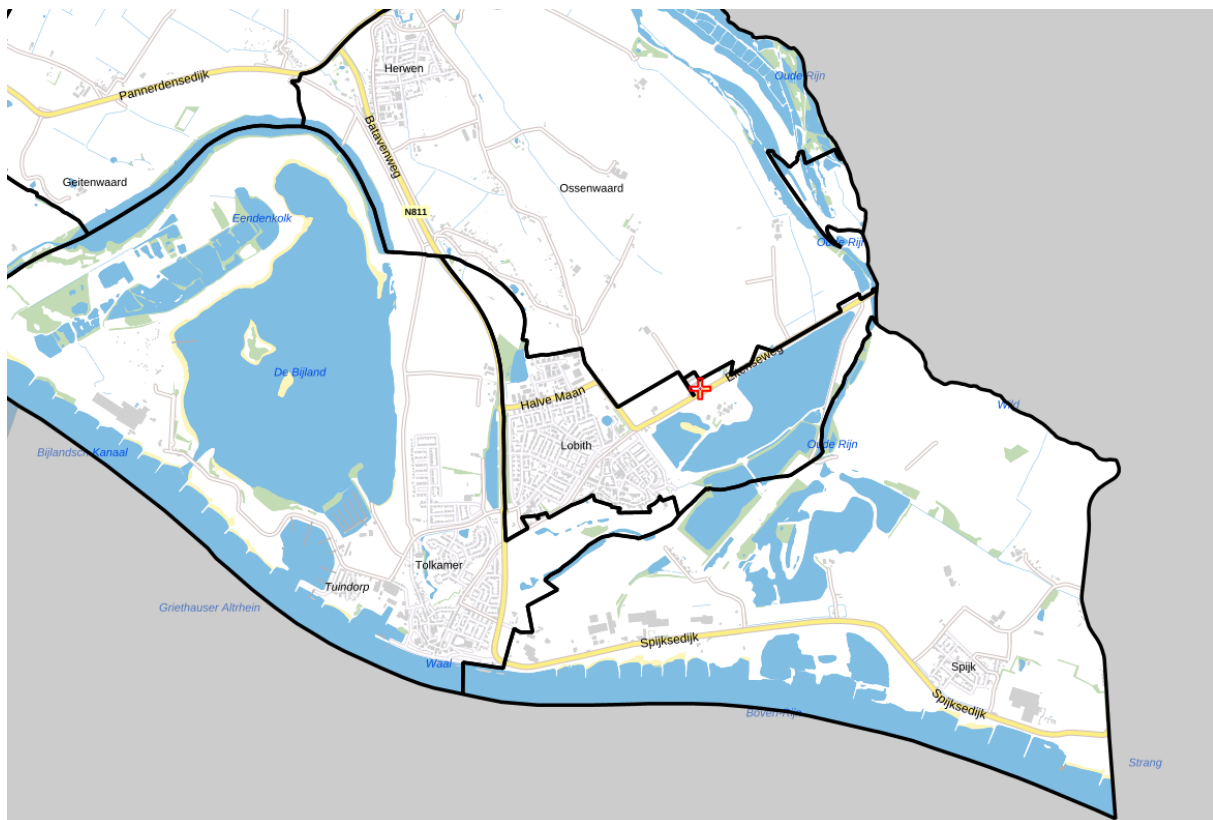


Raadsvoorstel

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Eltenseweg 3 Lobith
zaaknummer	Z/21/388510
documentnummer	INT/23/1188667
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
behandelend ambtenaar/afdeling	R. Harmsen
telefoon	0316-595487
email	r.harmsen@zevenaar.nl

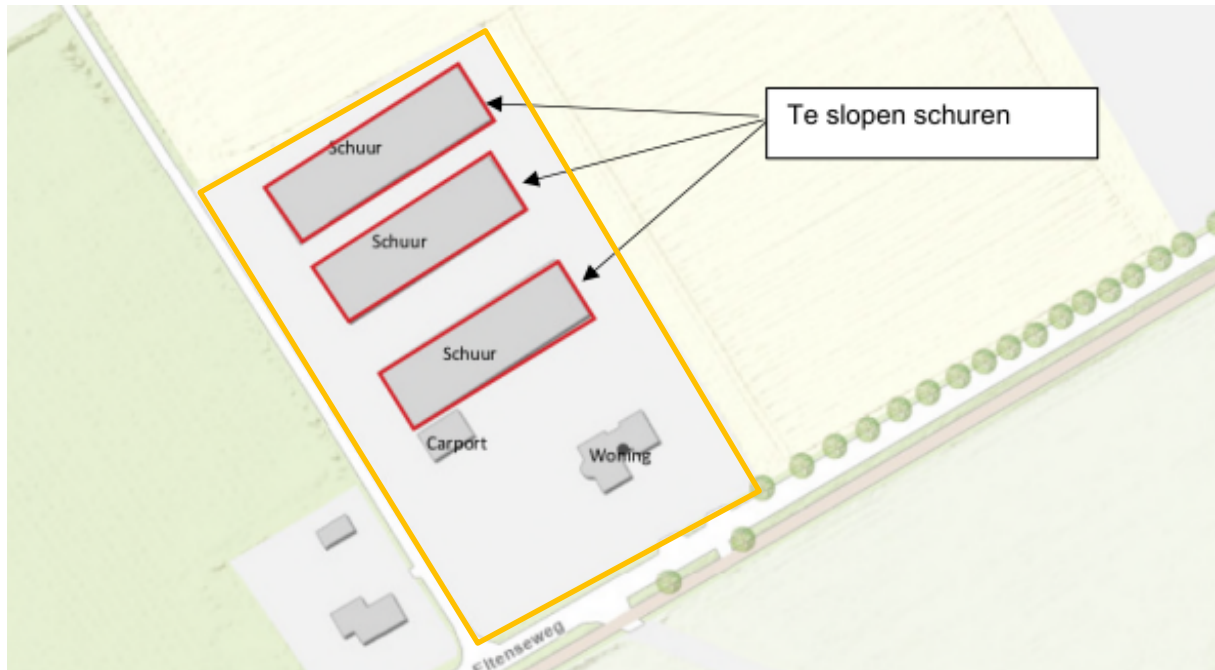
1. Samenvatting

Voornemen is om het voormalig agrarisch bedrijf aan de Eltenseweg 3 in Lobith te transformeren naar woonerf met vier nieuwe woningen en omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning. De locatie ligt in het landelijk gebied ten oosten van het dorp Lobith. De afstand tot de bebouwde kom van Lobith is circa 400 meter. Tegenover de locatie ligt het zandwinningsbedrijf 'Carvium Novum'.



Ligging plangebied (met een rood kruis aangegeven)

De voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt (3 schuren) en overtollige verharding wordt weggehaald. De bestaande carport gaat gebruikt worden als bijbehorend bouwwerk bij de bestaande woning.



Bestaande situatie (oranje is het plangebied)

Op de locatie van de te slopen schuren komen twee woongebouwen met in elk woongebouw twee woningen. De nieuwe woningen worden ontsloten via het bestaande pad aan de westzijde. De bestaande bomen aan de oost- en westzijde blijven behouden. De noordelijke groenstructuur zal moeten wijken aangezien deze strak tegen de huidige schuren ligt. Ter compensatie worden ten noorden van de nieuwe woningen bomen geplant.



Nieuwe situatie

Aanvullend wordt aan de noordoostzijde de bestaande knip- en scheerhaag doorgetrokken, zodat het kleinschalige karakter van het landschap wordt versterkt.



De beoogde ontwikkeling kan niet op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' worden gerealiseerd, omdat de betreffende grond een agrarische bestemming heeft.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. het bestemmingsplan 'Eltenseweg 3 Lobith' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP00ELTENSEWEG3-VA01 overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
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

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 te laten vaststellen voor realisatie van vier nieuwe woningen en omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning voor het perceel aan de Eltenseweg 3 in Lobith.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Uit het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan, inclusief bijlagen, inhoudelijk beoordeeld door diverse beleidsadviseurs en overlegpartners. Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

1.2 De ontwikkeling voldoet aan de kaders voor transformatie van voormalige agrarische bebouwing

Het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied 2008' is meer dan 10 jaar oud. Om die reden is een nieuw bestemmingsplan voor dit gebied in voorbereiding (Gelders Eiland). In dit nieuwe bestemmingsplan is beleid geformuleerd voor vrijkomende bebouwing. De ontwikkeling voldoet aan deze beleidskaders:

- het agrarisch bedrijf is beëindigd;
- het bestaande bebouwingsoppervlak wordt met minimaal 50% gereduceerd;
- maximaal 5 woningen (inclusief de bestaande bedrijfswoning) op basis van het oppervlak aan te slopen stallen, waarbij naast de bestaande bedrijfswoning maximaal 2 woongebouwen worden toegevoegd;
- de aanwezige natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden worden niet onevenredig geschaad;
- de woningen zijn stedenbouwkundig inpasbaar;
- het aantal woningen past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma;
- het bestemmingsvlak per nieuwe woning (wonen inclusief tuin) is maximaal 1.200 m²;
- in de planregels is de sloop van de stallen en aanleg/instandhouding van de landschappelijke inpassing gewaarborgd.

2.1 Aangeven welke ondergrond is gebruikt, betreft een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

3.1 De kosten worden 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 wordt, namelijk door middel van een overeenkomst. De aanleg en instandhouding van de nieuwe knip- en scheerhaag is opgenomen in de overeenkomst (de landschappelijke inpassing rondom de nieuwe woonpercelen is al geborgd in de regels van het nieuwe bestemmingsplan als voorwaardelijke verplichting).

Alternatieven

Niet van toepassing. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is realisatie van vier nieuwe woningen en omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning 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. Evaluatie is niet nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid

Voor de projectlocatie zelf worden de nieuw te bouwen woningen aardgasvrij gerealiseerd, het terrein landschappelijk ingepast en wordt meer oppervlak aan agrarische opstallen gesloopt dan dat er voor de nieuwe woningen terug komt. Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd in de bodem.

8. Communicatie

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Zevenaar Post en het Gemeenteblad. Ook is het te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

Participatie

Het planvoornemen is bekend gemaakt aan de omwonenden. Uit deze informatieronde is gebleken dat het plan in beginsel positief is ontvangen door omwonenden.

Tijdens de voorbereiding van het plan is afgestemd met de provincie Gelderland, waterschap Rijn en IJssel en Rijkswaterstaat. Over de inhoudelijke uitgangspunten van het plan zijn geen opmerkingen gemaakt. Opmerkingen vanuit de provincie over de plantoelichting zijn verwerkt in de paragraaf over het provinciaal beleid.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

9. Kosten, baten en dekking

De gebruikelijke leges worden in rekening gebracht.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/23/1187981	Verbeelding BP Eltenseweg 3 Lobith
2.	INT/23/1187982	Regels BP Eltenseweg 3 Lobith
3.	INT/23/1187985	Toelichting BP Eltenseweg 3 Lobith
4.	INT/23/1187980	Toelichting Bijlage 1 Bodemonderzoek BP Eltenseweg 3 Lobith
5.	INT/23/1187979	Toelichting Bijlage 2 Watertoets BP Eltenseweg 3 Lobith
6.	INT/23/1187978	Toelichting Bijlage 3 Quicksan Flora en fauna BP Eltenseweg 3 Lobith
7.	INT/23/1187977	Toelichting Bijlage 4 AERIUS berekeningen BP Eltenseweg 3 Lobith
8.	INT/23/1187976	Toelichting Bijlage 5 Archeologisch onderzoek BP Eltenseweg 3 Lobith

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Eltenseweg 3 Lobith
zaaknummer Z/21/388510
documentnummer INT/23/1188667

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat

- Een planologisch kader vastgesteld moet worden om de realisatie van vier nieuwe woningen en omzetting van de bedrijfswoning naar een burgerwoning voor het perceel aan de Eltenseweg 3 in Lobith mogelijk te maken;
- Het bestemmingsplan 'Eltenseweg 3 Lobith' een planologisch kader biedt voor deze ontwikkeling;
- Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- 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 NL.IMRO.0299.BP00ELTENSEWEG3-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 geen gebruik is gemaakt;
- 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. het bestemmingsplan 'Eltenseweg 3 Lobith' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP00ELTENSEWEG3-VA01 overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
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 31 januari 2024.

De griffier
I.M. van Dijk

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