



Raadsvoorstel

onderwerp
zaaknummer
documentnummer
portefeuillehouder
portefeuille

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Grietakkers 7, Zevenaar
Z/23/454937
INT/24/1209867
A. van Orden
Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Samenvatting

Aan de Grietakkers, tussen het zalencentrum en de woonwijk Ooyse Veld, ligt een grasveld met een vervallen pand (zie Afbeelding 1 voor de ligging van het plangebied). De initiatiefnemer is voornemens om hier 25 woningen te bouwen.



Afbeelding 1. Ligging plangebied Grietakkers 7, Zevenaar

Het plan aan de Grietakkers gaat in totaal uit van 25 woningen. Het gewenste woningbouwprogramma biedt een mix aan woningtypen- en segmenten: in het westelijke gedeelte van het plangebied worden een vrijstaande en twee twee-onder-een-kapwoningen gebouwd. Centraal in het plangebied is een appartementengebouw beoogd (12 startersappartementen). Ten westen en ten oosten van deze appartementen worden twee rijen van vijf levensloopbestendige rijwoningen gebouwd. Zie onderstaande afbeelding voor de stedenbouwkundige opzet.



Afbeelding 2. Stedenbouwkundige opzet woningontwikkeling Grietackers (bron: Buro Stedenbouw)

De locatie valt onder het nu geldende bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich' en heeft grotendeels de enkelbestemming 'Agrarisch' (zie Afbeelding 3). Een klein deel van de locatie heeft de bestemming 'Wonen' en 'Horeca'. Daarnaast zijn de paraplubestemmingsplannen 'Parkeren gemeente Zevenaar' en 'Wonen' van kracht. Voor het gehele plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde' opgenomen met daaraan gekoppeld de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde – middelmatige archeologische verwachting'. Tot slot is het gehele plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop'.



Afbeelding 3. Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich' (plangebied rood omlijnd) (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



De voorgenomen ontwikkeling kan op basis van dit geldende bestemmingsplan ('Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich') niet worden gerealiseerd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan 'Grietakkers 7, Zevenaar' opgesteld. Dit plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, sluit aan bij de woningbehoefte en de stedenbouwkundige opzet is acceptabel.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn 11 zienswijzen ingediend, waarvan twee buiten het termijn (deze reacties zijn wel inhoudelijk behandeld). Het bestemmingsplan wordt in gewijzigde vorm ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De gewijzigde vaststelling is het gevolg van zowel de ingediende zienswijzen als ambtshalve wijzigingen (zie zienswijzennota in Bijlage 1).

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegd voor het beroepstermijn.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het overgangsrecht bepaalt 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 plan wordt dan onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. De zienswijzennota 'Grietakkers 7, Zevenaar' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Grietakkers 7, 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.BPO3GRIETAKKERS7-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
3. 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;
4. In afwijking van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling bekend te maken;
5. 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 vaststellen om 25 woningen te kunnen realiseren aan de Grietakkers te Zevenaar.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Er worden aanpassingen gedaan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Er zijn in totaal 11 zienswijzen ingediend, waarvan negen binnen de zienswijzentermijn en twee buiten deze termijn. Er is gekozen om deze zienswijzen die buiten termijn zijn ingediend wel inhoudelijk te behandelen. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen en de planaanpassingen, zie zienswijzennota (Bijlage 1).

2.1 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. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld door verschillende 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.

2.2 Een woonbestemming is op deze locatie ruimtelijk goed voorstelbaar

De locatie is een inbreidingslocatie op korte afstand van het station en het centrum van Zevenaar. Ruimtelijk sluit deze locatie aan op de bestaande woonwijk Ooyse Veld en past woningbouw goed in de stedelijke structuur. De woningen zijn georiënteerd op het terrein van Staring en relatief geïsoleerd gelegen.

2.3 De stedenbouwkundige opzet van de nieuw te bouwen woningen is acceptabel

Met de stedenbouwkundige opzet wordt een nieuwe rand gemaakt waarmee de wijk Ooyse Veld zich meer naar buiten presenteert. Zonder deze uitbreiding is de stedenbouwkundige rand afgeschermd met een schutting die overgaat in het bestaande grasveld.

Bij de omvang van de appartementen is rekening gehouden met het dorpse karakter door slechts twee bouwlagen toe te passen, waarbij de grondgebonden rijwoningen uitsluitend een verdieping in de kap hebben. De appartementen zijn opgesplitst in twee gebouwen, waardoor de massa niet groter is dan drie reguliere aaneengesloten rijwoningen, welke in de omgeving vaker voorkomen. Ook met de bouwhoogte (maximaal 8 meter) blijven de appartementen onder de maximale bouwhoogtes in de omgeving (aan de Drostencamp maximaal 10 meter).

De diversiteit aan woningen maakt dat het straatbeeld gevarieerd is. De vrijstaande woning doet mee met de stedenbouwkundige identiteit van het bebouwingslint van de Grietakkers. De tweekapper maakt een overgang naar de rijwoningen. De twee buitenste rijen met woningen zijn voor senioren. Het middelste blok is geschikt voor starters.

2.4 Het plan vormt geen belemmering ten aanzien van verkeer en parkeren

Het bestemmingsplan 'Grietakkers 7, Zevenaar' is opgesteld conform het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. Er is aangegeven dat bij de ontwikkeling het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee wordt de parkeerdruk niet op het openbaar gebied afgewenteld. Uitgegaan van de parkeernormen uit het paraplubestemmingsplan, is er maximaal een parkeerbehoefte van 45 parkeerplaatsen. In het plangebied is er voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.



Het plan gaat uit van de bestaande auto-ontsluiting via de Grietakkers naar de Ringbaan (hoofdinfrastructuur). Met deze auto-ontsluiting worden verkeerskundig geen problemen verwacht. Het verkeersaanbod van 25 woningen is ook beperkt. Er is geen probleem te verwachten bij de afwikkeling (verkeerstoename) op de bestaande infrastructuur.

Het plan voorziet ook in een (tweede) openbare ontsluiting op de parallelweg Grietakkers. Om een goede ontsluiting van de nieuwe weg langs de woningen te krijgen, is ontsluiting aan twee zijden het meest ideaal. Hiermee voorkomen we dat bij een eventuele blokkade (bijvoorbeeld iemand die laadt/lost) verkeer opgesloten raakt. Daarnaast zorgt een ontsluiting aan één kant ervoor dat er veel bijzondere manoeuvres uitgevoerd moeten worden door verkeer. Dit komt de verkeersveiligheid niet ten goede. Bijvoorbeeld een pakketdienst die lastig kan keren om weer het plangebied uit te kunnen rijden. Voor de toegang van hulp- en vuilverwerkingsdiensten is het ook belangrijk om van twee kanten aan te kunnen rijden.

2.5 Het woningbouwprogramma sluit aan bij de kwalitatieve woningbehoefte

Het gewenste woningbouwprogramma biedt een mix aan woningtypen- en segmenten: levensloopbestendige rijwoningen, een twee-onder-een-kapwoning, een vrijstaande woning en appartementen voor starters. Om in de behoefte van vooral starters en oudere huishoudens te voorzien, is realisatie van onder andere levensloopgeschikte woningen en goedkope starterswoningen nodig. Levensloopbestendige woningen zijn vooral wenselijk voor de doorstroming op de woningmarkt.

3.1 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.

4.1 Geen noodzaak tot zes weken wachten met bekendmaking

Artikel 3.8 lid 4 van de Wro stelt dat indien de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan wijzigingen heeft aangebracht ten opzicht van het ontwerp, het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zes weken na de vaststelling wordt bekendgemaakt. Aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend door Gedeputeerde Staten, bestaat er geen noodzaak om zes weken te wachten met bekendmaking. Binnen twee weken wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt.

5.1 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 is, namelijk door middel van een overeenkomst.

Alternatieven

Niet van toepassing. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is woningbouw in deze vorm 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 het planologische kader. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de bouw van de woningen. Evaluatie is niet nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid

De nieuwe woningen worden gasloos. Daarnaast bevat het plan levensloopbestendige woningen. Levensloopbestendige woningen zijn een duurzaam concept. De woningen zijn aantrekkelijk voor een brede doelgroep en daarmee duurzamer in gebruik.

8. Communicatie

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Zevenaar Post en het Gemeenteblad. Ook is het te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is het plan door de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 te raadplegen via Regels op de kaart van het Omgevingsloket.

Participatie

Er is door de initiatiefnemer een participatietraject opgestart. De omwonenden zijn met een brief geïnformeerd over de plannen. Op 7 september 2023 is een bewonersavond georganiseerd. En op 26 september 2023 is er met de Dorpsraad Ooy gesproken. Het verslag van de omgevingsdialoog is te vinden in Bijlage 21.

9. Kosten, baten en dekking

Er is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is bepaald dat kosten ter zake van de planologische procedures onderdeel zijn van de Exploitatiebijdrage en derhalve niet worden verhaald middels leges.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/24/1209880	Zienswijzennota 'Grietakkers 7, Zevenaar'
2.	INT/24/1209975	Verbeelding Grietakkers 7
3.	INT/24/1209977	Regels Grietakkers 7
4.	INT/24/1209978	Toelichting Grietakkers 7
5.	INT/24/1209979	Bijlage 1 bij regels Staat van Bedrijfsactiviteiten
6.	INT/24/1209980	Bijlage 2 bij regels Erfafscheidingen
7.	INT/24/1209981	Bijlage 1 bij toelichting Leidraad beeldkwaliteit
8.	INT/24/1209982	Bijlage 2 bij toelichting Verkennend bodemonderzoek
9.	INT/24/1209983	Bijlage 3 bij toelichting Asbestinventarisatie
10.	INT/24/1209984	Bijlage 4 bij toelichting Akoestisch onderzoek weg- en railverkeerslawaaï
11.	INT/24/1209985	Bijlage 5 bij toelichting Besluit hogere grenswaarde geluid
12.	INT/24/1209986	Bijlage 6 bij toelichting Akoestisch onderzoek industrielawaaï
13.	INT/24/1209987	Bijlage 7 bij toelichting Watermemo
14.	INT/24/1209988	Bijlage 8 bij toelichting Digitale watertoets
15.	INT/24/1209989	Bijlage 9 bij toelichting Quicksan flora & fauna
16.	INT/24/1209990	Bijlage 10 bij toelichting Aanvullend soortenonderzoek steenmarter en wezel
17.	INT/24/1209991	Bijlage 11 bij toelichting Stikstofberekeningen
18.	INT/24/1209992	Bijlage 12 bij toelichting Archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek
19.	INT/24/1209993	Bijlage 13 bij toelichting Quicksan externe veiligheid
20.	INT/24/1209994	Bijlage 14 bij toelichting Quicksan spoortrillingen



- | | | |
|-----|----------------|--|
| 21. | INT/24/1209995 | Bijlage 15 bij toelichting Verslag omgevingsdialoog |
| 22. | INK/23/1176124 | Advies Provincie Gelderland m.b.t. voorontwerp bestemmingsplan
Grietakkers te Zevenaar (15-08-2023) |
| 23. | INT/23/1189499 | Selectiebesluit archeologie |

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Grietakkers 7, Zevenaar
zaaknummer	Z/23/454937
documentnummer	INT/24/1209867

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- Een planologisch kader vastgesteld moet worden om de realisatie van 25 woningen aan de Grietakkers te Zevenaar mogelijk te maken;
- Het bestemmingsplan 'Grietakkers 7, Zevenaar' een planologisch kader biedt voor de realisatie van 25 woningen;
- Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- Een woonbestemming op deze locatie goed voorstelbaar is;
- Het plan geen belemmering vormt ten aanzien van verkeer en parkeren;
- Het woningbouwprogramma aansluit bij de kwalitatieve woningbehoefte in Zevenaar;
- 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 NL.IMRO.0299.BP03GRIETAKKERS7-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 elf reclamanten;
- De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie zijn voorzien in de zienswijzennota 'Grietakkers 7, Zevenaar';
- Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking 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 derhalve gewijzigd 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. De zienswijzennota 'Grietakkers 7, Zevenaar' vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan 'Grietakkers 7, 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.BP03GRIETAKKERS7-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
3. 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;
4. In afwijking van artikel 3.8 lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan binnen twee weken na vaststelling bekend te maken;
5. 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 26 juni 2024.

De griffier
C.M. Steenbergen

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