

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Zetten, Ploegstraat 1-15”

Ons kenmerk: 2023-064046

Nummer

Elst, 26 maart 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Zetten, Ploegstraat 1-15” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Zetten, Ploegstraat 1-15” ten behoeve van vervangende nieuwbouw op de locatie Ploegstraat 1-15 te Zetten analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 07 november 2023 ontvingen wij het formele verzoek van de eigenaar van het perceel Ploegstraat 1-15 te Zetten voor het slopen van de op dit perceel aanwezige woningen en daarvoor in de plaats vervangende nieuwbouw te realiseren.

In het plangebied bevinden zich op dit moment vier blokken van vier beneden-boven (in totaal zestien) woningen. De vier woonblokken zijn gebouwd in de periode 1950-1955 en de bouwkundige kwaliteit is matig. De initiatiefnemer wil de verouderde woningen slopen en vervangende nieuwbouw realiseren. In eerste instantie was het plan om wederom vier woonblokken van vier woningen terug te bouwen, maar door ontwikkelingen elders in Zetten en de gunstige ligging nabij het centrum van Zetten is het plan ontstaan om de optie van appartementen (drie gebouwen van zes appartementen) te realiseren. Deze drie nieuwe gebouwen komen grofweg op de plek te staan waar nu ook de woningen staan. Deelname aan de woningprioritering is niet nodig in dit geval, omdat er maar een netto toevoeging is van twee woningen.

Op dit moment is op dit perceel bestemmingsplan Zetten-Hemmen van kracht. Om dit verzoek mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan “Zetten-Hemmen” noodzakelijk.

Op 21 november 2023 is het college van burgemeester en wethouders akkoord gegaan met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure en op 19 december besloot het college het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage te leggen voor zienswijzen en de inspraakreactie daarmee over te slaan. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 7 februari 2024 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze termijn is er geen zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan op het perceel Ploegstraat 1-15 te Zetten. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 De woningen (appartementen) worden stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast.

De bestaande woningen in het plangebied voldoen niet meer aan de eisen en wensen van de doelgroep van deze woningen (senioren) en zijn zeer gedateerd. Door te kiezen voor drie gebouwen met zes appartementen per gebouw ontstaat er door de compactere opstelling extra ruimte op het perceel voor het groeperen van parkeervoorzieningen. Ook ontstaat er de mogelijkheid om het plangebied anders in te richten. Hierbij is er veel aandacht voor de gemeenschappelijke inrichting, in tegenstelling tot de bestaande individuele kavels, en het terrein achter de woningen dat nu vooral in gebruik is als privé-tuin kan worden gebruikt voor de toegang tot de appartementen.

Daarnaast zorgen de nieuwe gebouwen voor een verbetering van de architectonische kwaliteit en is er sprake van een verduurzaming van de woningen. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de bestaande stedenbouwkundige context, waarbij rekening is gehouden met de bestaande groenstructuren in het plangebied en de cultuurhistorische en beeldbepalende waarden in de omgeving. Het ontwerp is deels aangepast naar aanleiding van feedback van de stedenbouwkundige adviseur van de gemeente.

1.2 Verduurzaming woonvoorraad en toevoeging woonaanbod voor senioren.

Het initiatief draagt bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad en het realiseren voor woonruimten voor senioren. De bestaande woningen op de locatie zijn verouderd, hebben een matige bouwkundige kwaliteit en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen op het gebied van comfort, energie-efficiëntie en veiligheid. De huidige woningen hebben een slechte energetische kwaliteit en zijn zeer gehorig.

Door te kiezen voor vervangende nieuwbouw in de vorm van drie gebouwen van zes appartementen per gebouw, worden er twee wooneenheden toegevoegd aan de woonvoorraad en is het mogelijk om moderne en duurzame woningen te realiseren die beter aansluiten bij de behoeften van de doelgroep senioren. Wel dienen de huidige plattegronden nog verder te worden aangepast om nog beter geschikt te maken voor de doelgroep senioren. Belangrijk is bijvoorbeeld dat er een lift in de gebouwen komt.

1.3 Extra parkeermogelijkheden door nieuwe woonvorm en groene inpassing parkeerplaatsen.

Zoals hierboven al is geschetst, zorgt de nieuwe woonvorm voor een netto toevoeging van twee woningen op het perceel. Deze twee extra woningen zorgen onder de huidige parkeernorm voor een toename van de parkeerbehoefte met 3,6 parkeerplaatsen. Hierbij is wel uitgegaan dat alle bestaande parkeerplaatsen terugkomen in het plan om de huidige behoefte te kunnen blijven opvangen. Deze huidige behoefte (bij 16 woningen) bedraagt 10,4 parkeerplaatsen. In totaal zijn er voor de nieuwe woonvorm (met 18 woningen) dan 14 parkeerplaatsen (10,4: huidige parkeernorm + 3,6: parkeernorm toevoeging twee woningen) nodig.

Voor de parkeerplaatsen wordt gekozen voor compact parkeren in een overzichtelijke parkeerbox. Door te kiezen voor de parkeerbox is het mogelijk om achttien parkeerplaatsen op het terrein te realiseren, ruim boven de parkeernorm. Een ander voordeel van deze parkeerbox is dat er geen noodzaak is om afspraken te maken tussen de verschillende bewoners over de parkeermogelijkheden bij de lange oprit. Tevens is er meer mogelijkheden voor langsparkeren aan de Ploegstraat door het weglaten van oprit (op de oprit naar de parkeerbox na), mocht er toch nog parkeerdruk ontstaan door het initiatief.

Tot slot is er aandacht voor een groene inpassing van de parkeervoorzieningen. Om de parkeerplaatsen worden een haag gerealiseerd en aan de voorzijde van de Ploegstraat wordt ook een haag geplaatst met acht nieuwe bomen. Tevens heeft de gemeente de initiatiefnemer gewezen op de mogelijkheden van halfverharding voor het aanleggen van de parkeerplaatsen.

1.4 Aandacht voor huisvesting huidige bewoners.

De initiatiefnemer heeft gesprekken gevoerd met de huidige bewoners van de te slopen woningen. Voor de huidige bewoners is er de mogelijkheid om gebruik te maken van een terugkeerregeling met huurkorting en is er een sociaalplan ingezet in afstemming met de huurdersorganisatie. De voorgenomen plannen voldoen ook aan de wensen van de huidige huurders, die graag een iets groter appartement zouden willen hebben. Van de in totaal 16 huidige huurders is er voor negen huurders al een nieuwe sociale huurwoning gevonden. Voor drie huurders is bekend dat ze willen terugkeren en de overige vier huurders zijn op zoek naar een nieuwe woning. Het sociaalplan biedt bij deze zoektocht goede mogelijkheden, omdat ze urgentie krijgen voor een andere woning binnen het woningaanbod van de initiatiefnemer.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Het optreden van netcongestie in Nederland en het niet kunnen aansluiten op het elektriciteitsnetwerk.

In Nederland treedt steeds vaker het probleem van netcongestie op. Hiermee wordt verwezen naar de situatie waarin er te veel vraag is naar elektriciteit op een bepaald moment en het elektriciteitsnetwerk niet voldoende capaciteit heeft om die vraag te verwerken. Bij nieuwe projecten is het zelfs niet mogelijk om aan te sluiten op het elektriciteitsnetwerk.

De initiatiefnemer is in overleg met de netbeheerder Liander en is zich bewust dat de bestaande aansluiting niet verloren gaat bij de nieuwbouw. Het probleem van netcongestie zal door initiatiefnemer worden meegenomen in de keuze voor het vermogen van de warmtepompen en het aantal zonnepanelen.

1.2 Er is nog geen ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) afgegeven voor het initiatief.

De raad mag een bestemmingsplan niet vaststellen indien en voor zover hij op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Uit de quickscan Wet natuurbescherming, die door Econsultancy in december 2022 is uitgevoerd (rapportage 20487.001, dd. 31 januari 2023), is gebleken dat de huidige

bebouwing op de onderzoekslocatie potentieel geschikt is als nestplaats voor de huismus en de gierzwaluw, en tevens als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen.

Om negatieve gevolgen te voorkomen worden maatregelen uitgevoerd die bestaan uit het vooraf aanbieden van tijdelijke voorzieningen, vooraf ongeschikt maken van de bebouwing en het realiseren van permanente voorzieningen in de nieuwe situatie. Of het activiteitenplan in het aanvullende ecologische onderzoek (rapportage 20487.002, dd. 23 november 2023) voldoende is voor een ontheffing is aan het bevoegd gezag (Provincie). Het zijn veel toegepaste en geaccepteerde maatregelen, waarmee niet op voorhand is te stellen dat het plan niet uitvoerbaar is.

Door capaciteitsproblemen bij de Provincie Gelderland lukt het niet om de ontheffingsprocedure binnen de 26 weken af te ronden. Dit zorgt voor veel vertraging en hogere kosten voor het voorliggende initiatief. Vanwege deze vertraging is, mede op verzoek van de initiatiefnemer, ervoor gekozen om het bestemmingsplan aan te bieden ter vaststelling. De ontheffing Wnb zal moeten worden verleend voor het kunnen verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

6. Financiën

De kosten voor de planologische procedure zijn middels een anterieure overeenkomst vastgelegd en in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Daarnaast is met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten.

7. Duurzaamheid

De huidige oude woningen worden gesloopt en de nieuwe woningen worden gebouwd conform de BENG-normen uit het bouwbesluit. Bij de totstandkoming van de toekomstige inrichting van het perceel is rekening gehouden met het behoud van de al aanwezige groenstructuren. Verder worden de parkeerplaatsen voorzien van een groene haag en ook aan de voorzijde van de Ploegstraat vindt extra groene inpassing plaats.

8. Vervolg

Planning

Voorliggend raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 14 mei 2024, waarna de raad op 28 mei 2024 kan besluiten omtrent de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan. Het vaststellingsbesluit publiceren wij in Het Gemeentenieuws en in Het Gemeenteblad. Na besluit volgens voorstel liggen het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende stukken – na publicatie – gedurende zes weken ter inzage. Eenieder kan beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie

De aankondiging over de vaststelling wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Het Gemeentenieuws en het Gemeenteblad. Tevens wordt het bestemmingsplan geplaatst op www.ruimtelijkeplannen.nl (en zijn opvolger: regels op de kaart).

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De initiatiefnemer is betrokken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. De omwonenden zijn geïnformeerd over de voorgenomen plannen. Verder volgen we de

