

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Zetten, Hessenbergstraat 2-20”

Ons kenmerk: 2023-065934

Nummer

Elst, 26 maart 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

- 1) Het rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Zetten, Hessenbergstraat 2-20” vast te stellen;
- 2) Het bestemmingsplan “Zetten, Hessenbergstraat 2-20” ten behoeve van vervangende nieuwbouw voor de realisatie van tien woningen op het perceel Hessenbergstraat 2-20 te Zetten analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen;
- 3) Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 28 augustus 2023 ontvingen wij een verzoek van de eigenaar van de locatie Hessenbergstraat 2-20 te Zetten voor het slopen van de tien aanwezige woningen binnen het plangebied en op deze locatie vervangende nieuwbouw te realiseren van tien levensloopgeschikte woningen voor de doelgroep senioren.

Het plangebied ligt aan de rand van het huidige centrum van het dorp Zetten dicht bij de aanwezige voorzieningen in het dorp. De aanwezige woningen worden in de nabije toekomst gesloopt en het plan is om tien nieuwe woningen terug te bouwen waarbij wordt voldaan aan de hedendaagse bouw en energetische kwaliteit. Hierbij wordt er gekozen voor de opzet van grondgebonden woningen met een kleine tuin.

Op dit moment is op dit perceel bestemmingsplan “Zetten-Hemmen” van kracht. In het nieuwe ontwerp worden de tien woningen anders gesitueerd, waardoor enkele woningen voor meer dan de helft buiten het bouwvlak worden gesitueerd. De nieuwe woningen zijn ook in strijd met ons afwijkingenbeleid. Om dit verzoek mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan “Zetten-Hemmen” noodzakelijk.

Op 05 december 2023 is het college van burgemeester en wethouders akkoord gegaan met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. Op 19 december 2023 besloot het college het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage te legen 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 07 februari 2024 een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan op het perceel Hessenbergstraat 2-20 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 Er zijn tegen het ontwerpwijzigingsplan geen zienswijzen kenbaar gemaakt, maar er is wel aanleiding voor het doorvoeren van een ambtshalve wijziging.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf donderdag 28 december 2023 tot en met woensdag 07 februari 2024 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend. Wel is er aanleiding tot het doorvoeren van een ambtshalve wijziging.

De aanpassing ziet op het wijzigen van de bestemming “Wonen” naar de bestemming “Tuin” aan de zijerf van het plangebied. Hierdoor wordt voorkomen dat er bebouwing naar de weg toe kan worden gerealiseerd en dat is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst.

De samenvatting en toelichting van deze ambtshalve wijziging zijn uiteengezet in het rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan “Zetten, Hessenbergstraat 2-20”, dat is bijgevoegd in de bijlage bij dit voorstel.

2.1 De woningen 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). Er is door de initiatiefnemer voorgesteld op basis van de financiële haalbaarheid om hetzelfde aantal woningen terug te bouwen. Meer woningen toevoegen gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit, typologie van de woningen en levert problemen op met betrekking tot parkeren.

Daarnaast wordt met het initiatief voldaan aan de maatschappelijke opgave van de woonagenda. De nieuwe woningen worden volgens het stedenbouwkundig ontwerp ingepast. De woonkwaliteit van de woningen is met het ontwerp zeer passend bij de behoefte van de doelgroep (60-plussers) en voldoet aan de toegankelijkseisen van de BAT (Bouw Advies Toegankelijkheid). De nieuwe woningen zorgen voor een verbetering van de architectonische kwaliteit en zorgen voor een verduurzaming van de woningen.

2.2 Het verduurzamen van de woonvoorraad.

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. Bij de nieuwe woningen staat centraal dat ze gebouwd worden met duurzame materialen en worden voorzien van een warmtepomp en zes zonnepanelen. Deze combinatie zorgt voor een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en heeft een langere levensduur. Hiermee vindt er een vermindering plaats van de ecologische voetafdruk van een woning.

2.3 Behoud van waardevolle groenstructuren in het plangebied.

De groene structuur aan de voorzijde van het plangebied blijft behouden. Wel wordt het iets smaller, doordat de nieuwe woningen dieper worden. Daartegenover ontstaat er meer gebruiksgroen voor de bewoners door de eigen achtertuin behorende bij de woning. Het waardevolle buurtgroen aan de voor- en zuidzijde (plantsoen) blijft behouden

en er wordt een doorgaande groene haag langs het achterpad gerealiseerd. De bestaande bomen in het plangebied zijn van slechte kwaliteit en sommige bomen staan te dicht op de bestaande bebouwing en moeten worden gekapt. Hiervoor in de plaats worden in ieder geval hetzelfde aantal bomen aangeplant en mogelijk zelfs meer bomen.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan mogelijk wordt gemaakt is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

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.

1.3 Financiële middelen ontbreken voor extra woningen in het plangebied.

De initiatiefnemer heeft onderzoek gedaan naar een andere invulling van het plangebied en hier meer woningen te realiseren door in de hoogte te gaan bouwen (2-laags). Echter de (financiële) middelen hiervoor ontbreken (appartementen zijn in verhouding vrij duur om te bouwen) en ook de parkeerbehoefte is lastig in te vullen. Hierdoor is gekozen voor grondgebonden woningen op deze locatie in Zetten. In Zetten zijn al redelijk veel appartementen voor senioren, maar juist weinig grondgebonden woningen voor deze doelgroep. Tevens blijkt uit een recente enquête onder ruim 3000 woningzoekenden uitgevoerd door de initiatiefnemer dat de behoefte aan een grondgebonden woning meer dan twee maal zo groot is dan een appartement.

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 aanwezige bomen op het perceel. Daarnaast worden de woningen voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen.

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 vaststelling van het gewijzigde 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 plan 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 wettelijke procedure, die de mogelijkheid heeft geboden om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Daarnaast kan men een beroep indienen na vaststelling van het bestemmingsplan.

Niet van toepassing op dit voorstel.

R.P. Hoytink-Roubos

1. Toelichting en regels bestemmingsplan “Zetten, Hessenbergstraat 2-20”;
2. Bijlagenboek bestemmingsplan “Zetten, Hessenbergstraat 2-20”;
3. Verbeelding bestemmingsplan “Zetten, Hessenbergstraat 2-20”;
4. Rapport ambtshalve wijzigingen “Zetten, Hessenbergstraat 2-20”;
5. Concept-raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan “Zetten, Hessenbergstraat 2-20”.

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