

Raadsvoorstel

Onderwerp	gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Uuleveld fase 2 (Pannerden)
Zaaknummer	Z/20/364581
Documentnummer	INT/20/994546
Portefeuillehouder	H. Winters
Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	A. Sannes
Telefoon	215
E-mail	a.sannes@zevenaar.nl

1. Samenvatting

In 2010 is besloten tot de ontwikkeling van de uitbreidingslocatie Uuleveld gelegen in de oksel van de Renbaan en de Nieuwstraat te Pannerden. In 2012 is het bestemmingsplan 'Pannerden Uuleveld 2011' onherroepelijk geworden. Dit betreft fase 1 van de realisatie. Het bestemmingsplan voor fase 2 is nu in procedure gebracht. Het bestemmingsplan Uuleveld fase 2 biedt ruimte voor de realisatie maximaal 32 grondgebonden woningen.



2. Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan “Uuleveld fase 2” (Pannerden), bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP12UULEVELDF2-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. voor dit bestemmingsplan geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vast (artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening).

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Het creëren van een juridisch-planologisch kader op basis waarvan maximaal 32 woningen mogelijk worden gemaakt ter plaatse van het ontwikkelgebied Uuleveld fase 2 in Panterden.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het plan niet verder in procedure te brengen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn 26 zienswijzen ingediend; 25 indieners hebben dezelfde zienswijze naar voren gebracht middels de (mede)ondertekening van de brief. Aan de zienswijzen is in overwegende mate tegemoet gekomen.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijgevoegde Zienswijzennota. De ingediende zienswijzen hebben tot een ondergeschikte wijziging van het bestemmingsplan geleid. Ten eerste is de afstand van de woonbebouwing tot de palletfabriek (geluidsbron) beter verankerd in het bestemmingsplan. De juiste afstand tot de palletfabriek is vastgelegd. Ten tweede is de inpassing aan de zijde van de Renbaan beter verankerd in het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de woningen niet als zodanig gebruikt mogen worden als de groene afscheiding niet is gerealiseerd. Tenslotte is de vorm en omvang van de geluidwerende maatregel ten opzichte van de palletfabriek aangepast. In het bestemmingsplan is opgenomen dat een geluidscherm als geluidwerende voorziening moet worden gerealiseerd (i.p.v. een geluidwal) en dat deze een hoogte van ca. 6 m moet hebben (i.p.v. 4 m) (op basis van het aangepaste geluidrapport).

Met deze aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan zien wij geen aanleiding om het plan niet verder in procedure te brengen.

1.2 Naar aanleiding van ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast

De ingediende zienswijzen hebben tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan geleid (zie bovenstaande en de Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Uuleveld). Daarom stellen wij voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

2.1 Er is behoefte aan woningen

Woningbehoefteonderzoek laat zien dat er behoefte is aan woningen in Pannerden. Fase 2 is onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling. Fase 1 is nagenoeg gerealiseerd. Er is behoefte aan de ontwikkeling van fase 2. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de afspraken die gemaakt zijn over het woningbouwprogramma.

2.2 Onderdeel van een grotere gebiedsontwikkeling; fase 2 is de afronding van de gebiedsontwikkeling

Zoals de naam al zegt betreft het fase 2 van het plan Uuleveld in Pannerden. In het verleden is besloten dit plan in 2 fasen te realiseren. Het bestemmingsplan dat voorziet in een planologisch kader voor de realisatie van fase 1 maakt de realisatie van fase 2 (nog) niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan geeft een planologisch kader voor de realisatie van fase 2 zoals voorzien. Hiermee kan het plan Uuleveld worden afgerond.

2.3 Uit de Ruimtelijke onderbouwing bij het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Het (aangeleverde) bestemmingsplan gaat vergezeld van een Ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken. De Ruimtelijke onderbouwing en het plan zijn tevens beoordeeld vanuit de verschillende beleidsperspectieven en vakspecialisten. Uit de ruimtelijke onderbouwing (ROB) blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. De Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), het Waterschap en de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden (VGGM) hebben positief geadviseerd c.q. geen bezwaren. Met de realisatie van een geluidwal aan de zijde van het bedrijventerrein wordt een



aanvaardbaar woon- en leefklimaat gecreëerd. Hier uit blijkt dat het plan voldoende is onderbouwd en uitvoerbaar is.

3.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening dient de raad bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen om de kosten te verzekeren. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd of niet aan de orde is. In dit geval zijn de kosten anderszins verzekerd (middels een overeenkomst met de ontwikkelaar). Uw raad dient expliciet te besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

Alternatieven

Niet van toepassing. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld is realisatie van fase 2 niet mogelijk.

6. Hoe gaan we dat bereiken en is evaluatie nodig?

Er is sprake van gebiedsontwikkeling door derden. De gemeente is 'slechts' verantwoordelijk voor het vaststellen van een planologisch kader. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de gebiedsontwikkeling. De (toekomstige) openbare ruimte wordt overgedragen aan de gemeente. Evaluatie is niet nodig

7. Klimaat en duurzaamheid

Duurzaamheidseisen hebben geen plek in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voorziet wel in (ruimte voor) waterberging (wadi) en geluidwerende voorziening waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd. De woningen die binnen dit planologisch kader gerealiseerd kunnen worden moeten voldoen aan de wettelijke duurzaamheidseisen. De gebouwen moeten ontworpen worden conform de (wettelijke) BENG-eisen. Voor nieuwbouw van woningen geldt vanaf 1 juli 2018 de Wet Voortgang Energietransitie (VET). Dit komt feitelijk neer op een verbod om aan te sluiten op aardgas. De gemeente Zevenaar heeft de ambitie om in 2040 aardgasloos te zijn. De nieuw te bouwen woning worden aardgasloos uitgevoerd.

8. Communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn geïnformeerd over het standpunt van het college ten aanzien van de beantwoording en tot welke aanvullingen/wijzigingen dat in het bestemmingsplan heeft geleid. Indieners zijn tevens geïnformeerd over het vervolgproces en de behandeling van het bestemmingsplan door uw raad. Na vaststelling zal het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze 6 weken ter inzage worden gelegd. Dit wordt gepubliceerd in de Zevenaar Post en Staatscourant.

9. Kosten, baten en dekking

De legesverordening is van toepassing op behandeling (procedure) van het bestemmingsplan. Tevens is een anterieure overeenkomst overeengekomen waarin de kosten voor de gemeente zijn verzekerd.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/20/996036	BP Uuleveld fase 2 Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Uuleveld fase 2 (anoniem)
2.	INK/20/994594	BP Uuleveld fase 2 Toelichting
3.	INK/20/994595	BP Uuleveld fase 2 Verbeelding

- | | | |
|----|---------------|---|
| 4. | INK/20/994596 | BP Uuleveld fase 2 Regels |
| 5. | INK/20/994593 | BP Uuleveld fase 2 Staat van bedrijfsactiviteiten |

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Uuleveld fase 2 (Pannerden)
Zaaknummer	Z/20/364581
Documentnummer	INT/20/994546

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- de gebiedsontwikkeling Uuleveld te Pannerden (woningbouw) bestaat uit 2 fasen;
- fase 1 van Uuleveld nagenoeg is afgerond;
- er behoefte is aan woningen in Pannerden;
- voor fase 2 een planologisch kader (bestemmingsplan) vastgesteld moet worden die realisatie mogelijk maakt;
- het bestemmingsplan Uuleveld fase 2 een planologisch kader biedt voor de realisatie van 32 woningen;
- het ontwerpbestemmingsplan Uuleveld fase 2 met ingang van 23 juli 2020 tot en met 2 september 2020 ter inzage heeft gelegen, voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BP12UULEVELDF2-ON01;
- voorafgaande aan de ter inzage legging openbare kennisgeving is gedaan in de Staatscourant 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 26 reclamanten, waarbij 1 zienswijze is ondertekend door 25 reclamanten;
- het ontwerpbestemmingsplan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en het bestemmingsplan derhalve gewijzigd wordt vastgesteld;
- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

gelezen het raadsvoorstel met kenmerk Z/20/364581 /INT/20/994546 met bijbehorende zienswijzennota met kenmerk Z/20/364581/INT/20/994597

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening:

besluit:

1. het bestemmingsplan "Uuleveld fase 2", bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP12UULEVELDF2-VA01, overeenkomstig bijgevoegde stukken;
2. 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 27 januari 2021

De griffier
W. van der Vlies

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