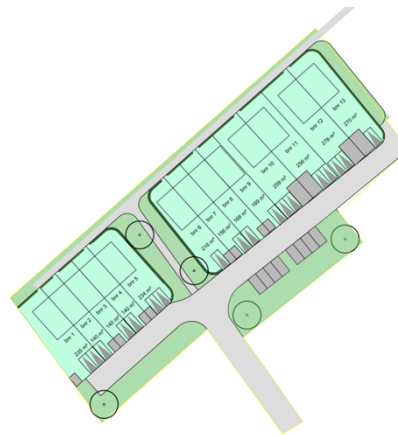


Raadsvoorstel

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Meentsestraat ong. (Giesbeek)
Zaaknummer	Z/20/367999
Documentnummer	INT/20/996050
Portefeuillehouder	H. Winters
Portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	A. Sannes
Telefoon	215
E-mail	a.sannes@zevenaar.nl

1. Samenvatting

In de Structuurvisie Zevenaar 2030 is de locatie Meentsestraat (achter de Meentsestraat 114 t/m 126) in Giesbeek opgenomen als woningbouwlocatie voor de periode 2010-2020. De locatie is tevens opgenomen in het lokale woningbouwprogramma van de gemeente. Voor deze locatie heeft de ontwikkelaar een plan ontwikkeld met 13 grondgebonden woningen. Om de realisatie van deze woningen planologisch mogelijk te maken moet een bestemmingsplan vastgesteld worden. Het bestemmingsplan Meentsestraat ongenummerd biedt ruimte voor de realisatie maximaal 13 grondgebonden woningen.



2. Raadsvoorstel

1. Het bestemmingsplan "Meentsestraat ongenummerd" (Giesbeek), bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP05MEENTSEONG-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 13 woningen mogelijk worden gemaakt ter plaatse van de locatie Meentsestraat ongenummerd in Giesbeek.

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 2 zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben in hoofdzaak betrekking op de volgende thema's:

- Woningbehoefte;
- Inpassing;
- Uitzicht, privacy;
- Ontsluiting, verkeer.

De beantwoording van de zienswijzen is opgenomen in bijgevoegde Zienswijzennota. De ingediende zienswijzen hebben tot een ondergeschikte wijziging van het bestemmingsplan geleid. Direct achter de woningen aan de Meentsestraat is de bestemming Verkeer en verblijf vervangen door de bestemming Groen. De overige zienswijzen (thema's) geven geen aanleiding tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan.

Met deze aanpassing 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 Meentsestraat ongenummerd). 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 Giesbeek. Om een verder oplopen van het woningtekort te voorkomen moet het woningbouwprogramma zelfs opgehoogd worden. In juni 2019 is een inloopbijeenkomst over dit plan gehouden waarbij ook belangstelling van kopers (starters) is gebleken. Het is voldoende aannemelijk dat er concrete behoefte is aan woningen in Giesbeek. Daarbij is deze locatie een van de weinige mogelijkheden in Giesbeek op dit moment.

2.2 Volwaardig plan, onafhankelijke ontwikkeling is opportuun

Het plan grenst aan het perceel van aannemersbedrijf Ebbers (Meentsestraat 114). Al langere tijd wordt gesproken om dit bedrijf uit de kom van Giesbeek te verplaatsen en woningbouw op dit perceel te realiseren (transformatie). In aanvang is ingezet op een integrale ontwikkeling van voorliggend plangebied en het perceel Ebbers. Dit uitgangspunt is echter – op verzoek van ontwikkelaars – losgelaten, waarbij we bewaken dat de ontwikkelingen ruimtelijk op elkaar afgestemd zijn. Voorliggend plan bevat geen belemmeringen voor een goede ruimtelijke afstemming tussen beide ontwikkelingen. Voorliggend plan is een volwaardig plan en kan onafhankelijk (eerder) van het perceel Ebbers gerealiseerd worden. Het plan heeft een zelfstandige aansluiting op de Meentsestraat, een gesloten parkeerbalans en voldoet aan de randvoorwaarden van waterberging in het plangebied. Aangetoond is dat het plan uitvoerbaar is, ook als het aannemers bedrijf (nog enige tijd) blijft functioneren; er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Overigens is het nog steeds aannemelijk dat op overzienbare termijn op het perceel Ebbers woningen worden ontwikkeld.



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 (ROB) en bijbehorende onderzoeken. De Ruimtelijke onderbouwing en het plan zijn tevens beoordeeld vanuit de verschillende beleidsperspectieven en vakspecialisten. Uit de ruimtelijke onderbouwing 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 geuit. 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 woningbouw op deze locatie 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. 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/20/996066	Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Meentsestraat ong
2.	INK/20/996059	BP Meentsestraat ong Verbeelding
3.	INK/20/996058	BP Meentsestraat ong Toelichting en Regels
4.	INK/20/996057	BP Meentsestraat ong Staat van bedrijfsactiviteiten
5.	INK/20/996056	Verkavelingsopzet Meentsestraat ong
6.	INK/20/996055	Beeldkwaliteitsplan Meentsestraat ong
7.	INK/20/996054	Bedrijven en milieuzonering Meentsestraat ong
8.	INK/20/996053	Akoestisch onderzoek industrielaanwaai

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Vaststellen bestemmingsplan Meentsestraat ongenummerd
Zaaknummer	Z/20/367999
Documentnummer	INT/20/996050

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- de locatie Meentsestraat ong in de Structuurvisie Zevenaar 2030 is aangemerkt als potentiële woningbouwlocatie;
- er behoefte is aan woningen in Giesbeek;
- een planologisch kader (bestemmingsplan) vastgesteld moet worden die realisatie van woningen op deze locatie mogelijk maakt;
- het bestemmingsplan Meentsestraat ongenummerd een planologisch kader biedt voor de realisatie van 13 woningen;
- het ontwerpbestemmingsplan Meentsestraat ongenummerd van 10 september 2020 tot en met 21 oktober 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.BP05MEENTSEONG-ON01;
- voorafgaande aan de ter inzage legging een 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 2 reclamanten;
- naar aanleiding van de ingediende zienswijzen het ontwerpbestemmingsplan is aangepast;
- 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/20/367999/ INT/20/996050 met bijbehorende zienswijzennota met kenmerk Z/20/367999/ INT/20/996248,

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening:

besluit:

1. Het bestemmingsplan "Meentsestraat ongenummerd" (Giesbeek), bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BPo5MEENTSEONG-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.

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