

*Z04D677E5

C7*



GEMEENTE
ZEVENAAR

Raadsvoorstel

Onderwerp	Bestemmingsplan Uitmeentsestraat 4 Giesbeek
Zaaknummer	Z/21/381379
Documentnummer	INT/21/1026724
Portefeuillehouder	Hans Winters
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	Ard Schenk
Telefoon	0316-595670
E-mail	a.schenk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Er is een initiatief ingediend voor de ontwikkeling van 23 recreatiewoningen op een voormalige parkeerplaats van Leisurelands aan de Uitmeentsestraat 4 in Giesbeek. De recreatiewoningen worden naast de Bandijk geplaatst. Het niveau van het terrein wordt daarbij ter plekke van de recreatiewoningen iets opgehoogd, zodat de huurders van de recreatiewoningen vanaf de verdieping uit kunnen kijken over het water. De geschakelde recreatiewoningen hebben een maximumoppervlakte van 70 m². De vrijstaande recreatiewoningen, in totaal 3, hebben een maximumoppervlakte 90 m². Hieronder staat voor de beeldvorming een inrichtingsschets en een impressie van de beoogde woningen.



2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. Het bestemmingsplan 'Uitmeentsestraat 4 Giesbeek' ongewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.NL.IMRO.0299.BP05.UITMEENTSESTR4-VA01, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

Artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de gemeenteraad bevoegd is een bestemmingsplan vast te stellen.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Vaststellen van het bestemmingsplan "Uitmeentsestraat 4 Giesbeek" als toetsingskader voor de omgevingsvergunning(en) binnen het plangebied.

5. Argumenten en alternatieven

1.1 De oorspronkelijk beoogde invulling is niet aantrekkelijk genoeg.

Deze plek heeft in het nu geldende bestemmingsplan de bestemming "kampeerterrein". Dit naar aanleiding van een in 2012 vastgestelde visie op het gebied. Dit houdt in dat bedrijfsmatige exploitatie van een kampeerterrein tot maximaal 40 niet permanente kampeervoorzieningen is toegestaan. Door de ligging kijken recreanten aan de ene zijde tegen de dijk aan en aan de andere zijde tegen het industrieterrein. Dit is niet aantrekkelijk voor een recreatieve ontwikkeling. Door gebrek aan een mooi uitzicht kan geconcludeerd worden dat dit terrein minder geschikt is voor niet permanente kampeervoorzieningen.

1.2 Een ontwerp met uitzicht over de dijk biedt wel kansen.

Het nu voorliggende initiatief gaat uit van 23 permanente recreatiewoningen, waarbij de eerste verdieping gebruikt gaat worden als leefgedeelte (woonkamer/keuken). De begane grond wordt dan gebruikt voor functies waarvoor uitzicht minder belangrijk is. Door de woningen op de eerste verdieping te creëren, krijgen deze woningen vrij uitzicht over de dijk, over Rhederlaag, richting de Veluwe. Met deze invulling kan het terrein wel functioneel gebruikt worden als recreatieterrein. Aandachtspunt hierbij is nog wel dat bij de definitieve aanvraag meer aandacht moet worden besteed aan het type woningen, de positionering van de woningen en de landschappelijke inrichting van het terrein.

1.3 Plan past binnen doelstelling beleidskader vrijetijdseconomie 2030

Eén van de doelstellingen in het genoemde beleidskader is "meer overnachtingen" 3% in 2023 en 8% in 2030. Dit plan geeft hier invulling aan. Het beeld dat geschetst wordt met uitzicht over Rhederlaag, geeft een kwalitatieve en recreatieve meerwaarde voor het gebied. Daarbij kan op deze locatie een aanvullend aanbod worden gecreëerd, omdat op deze locatie recreatiewoningen kunnen worden gerealiseerd, terwijl op Rhederlaag vanwege de beleidslijn grote rivieren geen permanente gebouwen mogelijk zijn.

1.4 Commissie Welstand is overwegend positief.

De commissie heeft ten aanzien van de woningen positief gereageerd, echter wordt een aantal kritische opmerkingen geplaatst wat betreft de verdere uitwerkingen. Dit heeft met name betrekking op kleurstelling en positie van de recreatiewoningen.



1.5 Er is draagvlak voor het plan.

Initiatiefnemer heeft het plan besproken met belanghebbenden in de directe omgeving. Het plan heeft erna gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen binnengekomen. Daarmee mag er vanuit worden gegaan dat er draagvlak is voor dit plan.

2.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Omdat het verhaal van onze kosten anderszins verzekerd is, te weten via een planschadeovereenkomst, is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Alternatieven

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld blijft het oude bestemmingsplan van kracht.

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

Na vaststelling vormt het vastgestelde plan het toetsingskader.

Evaluatie is bij dit plan niet noodzakelijk.

7. Klimaat en duurzaamheid

De daken van de reactiewoningen lenen zich voor het plaatsen van pv-panelen. In totaal is er ruimte voor 666 panelen die een energieopbrengst opleveren voor ca. 84 huishoudens. Op deze wijze kunnen de recreatiewoningen volledig elektrisch zijn. Tevens ontstaat er op deze manier een nieuw en duurzaam verdienmodel met een energieproducerend dak. Dit dak voorziet in de energiebehoefte van de bewoners maar kan tevens worden ingezet als postcode-roos voor de omliggende buurt.

8. Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw gemeenteraad wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Daarvan wordt kennisgeving gedaan in de Zevenaar Post en Staatscourant. Het bestemmingsplan treedt in werking één dag na afloop van de inzagetermijn, tenzij er een verzoek is gedaan tot het treffen van een voorlopige voorziening in samenhang met het instellen van beroep tegen het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is onherroepelijk indien er geen beroep is ingesteld.

9. Kosten, baten en dekking

Er zijn op leges na geen kosten die verrekend moeten worden.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/21/1010374	Bijlage 1 Toelichting
2.	INT/21/1010375	Bijlage 2 Regels
3.	INT/21/1010377	Bijlage 3 Verbeelding
4.	INT/21/1010379	Bijlage 4 Voortoets N2000
5.	INT/21/1010380	Bijlage 5 Ecologie
6.	INT/21/1010381	Bijlage 6 Aerius aanlegfase
7.	INT/21/1010382	Bijlage 7 Aerius gebruiksfase
8.	INT/21/1010387	Bijlage 8 Inrichtingsplan
9.	INT/21/1010389	Bijlage 9 voorlopig ontwerp

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp Bestemmingsplan Uitmeentsestraat 4 Giesbeek
Zaaknummer Z/21/381379
Documentnummer INT/21/1026724

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat;

- van 4 maart 2021 tot en met 16 april 2021 het ontwerpbestemmingsplan Uitmeentsestraat 4 Giesbeek voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar gemaakt en tevens volledig op papier ter inzage heeft gelegen;
- het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BP05.UITMEENTSESTR4-ON01;
- voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan openbare kennisgeving is gedaan in de Staatscourant en de Zevenaar Post, waarbij is gewezen op de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen gedurende de hiervoor genoemde inzagetermijn;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen geen gebruik is gemaakt;
- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

gelet op artikel 3.1 lid 1, artikel 3.8 lid 1 onder e en artikel 6.12 lid 2 onder a van de Wet ruimtelijke ordening.

besluit:

1. Het bestemmingsplan Uitmeentsestraat 4 Giesbeek ongewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP05.UITMEENTSESTR4-VA01, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting;
2. 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 7 juli 2021.

De griffier
W. van der Vlies

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