

Raadsvoorstel

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Waaijakkers II
Zaaknummer	Z/22/412458
Documentnummer	INT/22/1095115
Portefeuillehouder	Aad van Orden
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	Ard Schenk
Telefoon	0316-595670
E-mail	a.schenk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

In 2007 wilde de voormalige gemeente Rijnwaarden de woonwijk Waaijakkers II te Aerdt ontwikkelen. Dit is maar gedeeltelijk gelukt door aanwezigheid van een hindercirkel van een nabijgelegen agrarisch bedrijf. In 2019 heeft dit agrarisch bedrijf aangegeven te willen stoppen, waardoor de hindercirkel kwam te vervallen. Hiermee komt ook de weg vrij om de rest van het gebied te ontwikkelen. Het voorliggend bestemmingsplan omvat het juridisch-planologisch kader op basis waarvan maximaal 43 grondgebonden woningen en 8 gestapelde woningen ter plaatse van de Waaijakkers in Aerdt kunnen worden gerealiseerd. Het gebied (zie afbeelding hieronder) wordt ontwikkeld door vier partijen:

1. Gemeente

De gemeente is eigenaar van het centrale gebied in Waaijakkers. Op deze plek kunnen 21 tot 24 woningen worden gebouwd. De gemeente gaat het openbaar gebied inrichten. Andere partijen leveren een bijdrage in de kosten. Zie hiervoor ook het raadsvoorstel voor het openen van de grondexploitatie (eveneens aan de orde in de raad van 21 december)

2. Vryleve

Vryleve is eigenaar van 2 percelen. Op 1 perceel is al een appartementencomplex bestemd en vergund. Vryleve ziet af van de bouw van het appartementencomplex en wil op deze locatie 10 grondgebonden woningen bouwen voor met name 1-2 persoonshuishoudens.

Daarnaast is Vryleve deels eigenaar van een deel van de gronden op de kop van de bestaande woningen. Hier waren oorspronkelijk 3 woningen voorzien. Vryleve wil op deze locatie nu 8 woningen realiseren. Het gaat om gestapelde bouw, 4 woningen beneden en 4 woningen boven. De uitstraling van de woningen is alsof het vier woningen in een rijtje zijn. Vryleve koopt voor deze ontwikkeling grond aan van de gemeente. Vryleve koopt gronden tegen de prijs zoals aangegeven in de grondprijsbrief. Vryleve levert tevens een bijdrage aan de te creëren parkeerplaatsen.

3. Stoppende agrariër

Het agrarisch bedrijf stopt, waarmee de hindercirkel vervalt. Als compensatie voor het laten vervallen van de hindercirkel mogen 5 vrijstaande woningen worden gebouwd. Lopende het proces is ook gevraagd om de bestaande boerderij om te vormen in max 3 wooneenheden. Dit past binnen de wijzigingsbevoegdheid van het vigerende bestemmingsplan en is verwerkt in het nu voorliggende plan. De bestaande bestemde caravanstalling blijft bestaan.

4. Particulier

Naast Waaijakkers nr. 16 ligt nog een vrij liggende kavel. In 2007 was het de bedoeling om hier een vrijstaande woning te bouwen. Dit was toen niet mogelijk door de hindercirkel. De huidige eigenaar van het perceel heeft de gemeente verzocht mee te werken aan een woning op deze locatie. In het bestemmingsplan wordt één vrijstaande of een twee-onder-een kapper mogelijk gemaakt.



Het ontwerp bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen (10 maart 2022 tot en met 20 april 2022). Gedurende deze periode zijn 7 zienswijzen ingediend.

Tevens heeft een informatieavond plaatsgevonden. Deze is druk bezocht. De vragen gingen meer over de volgende fase (start bouw, kosten van grond, etc.) dan over het bestemmingsplan.

De volgende stap in de procedure is het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan "Waaijakkers II" door de gemeenteraad.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. De zienswijzennota bestemmingsplan "Waaijakkers II" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Waaijakkers II" gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BP09WAAIJAKKERII-VA01, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting.

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 doel is het vaststellen van het bestemmingsplan “Waaijakkers II” als toetsingskader voor de omgevingsvergunning(en) binnen het plangebied. Het gaat met name om de toevoeging van woningen in de gewenste doelgroepen.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 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 7 zienswijzen ingediend.

Deze zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijgevoegde zienswijzennota. De ingediende zienswijzen leiden tot aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Een volledige uiteenzetting staat op de laatste pagina van de zienswijzennota. De meest in het oog springende wijzigingen staan hieronder beschreven:

- Nieuwe berekeningen ten aanzien van stikstof;
- Opnemen van het juist aantal woningen;
- Verwijderen van een wijzigingsbevoegdheid die feitelijk zinsledig is;
- Opnemen voorwaardelijke verplichting voor het stoppen van het agrarisch bedrijf voordat de woningen bewoond mogen worden.

Tevens wordt er een ambtshalve wijziging doorgevoerd in de toelichting namelijk:

- In de toelichting wordt verduidelijkt dat het Nationaal Landschap een provinciaal belang is, en dat deze voldoende geborgd is in het plan;
- De dubbelbestemming archeologie wordt verwijderd, omdat het gebied is vrijgegeven.

De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het plan niet verder in procedure te brengen. Er zijn geen juridische of planologische beletsels naar voren gekomen op basis waarvan het plan niet uitgevoerd kan worden.

2.1 Woonwijk Waaijakkers kan worden afgerond

Het nu voorliggende bestemmingsplan voorziet voor een groot deel in de afronding van Waaijakkers dat al voorzien was in 2007. Het plan wijkt op enkele punten wel af. Belangrijkste afwijking is het feit dat wij 5 woningen toestaan op gronden van de agrariër. Voor deze 5 woningen zijn kavelpaspoorten opgesteld om een gelijke uitstraling te krijgen.

2.2 Het initiatief voorziet in de woningbehoefte en is in overeenstemming met het Woonbeleid

Vanuit Wonen is advies gegeven waar het plan aan moet voldoen. Het plan voldoet aan de belangrijkste eisen. Het plan voorziet in een mix van woningen. Belangrijk om te noemen is dat Vryleve 18 woningen realiseert voor 1-2 persoonshuishoudens. Hier is momenteel een grote vraag naar. Dit is ongeveer een derde van de beoogde woningen. Ook op het terrein van de gemeente liggen kansen voor betaalbare woningen. Dit zal nog nader uitgewerkt worden.

2.3 Er is een meerwaarde voor de omgeving

De stoppende agrariër is verplicht om een wandelpad aan te leggen en te onderhouden tussen Waaijakkers en de Heuvelakkersestraat. Hiermee wordt een oud pad in ere hersteld. De agrariër zal tevens afschermdende beplanting aanbrengen achter de 5 woningen en rondom de caravanstalling.

2.4 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening

Uit de toelichting en bijbehorende onderzoeken blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld door diverse

beleidsadviseurs en overlegpartners. Alle opmerkingen zijn in de eindversie verwerkt. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

2.5 Er is draagvlak voor het plan

We hebben zijn diverse malen nieuwsbrieven verzonden. Driekwart van de reacties was afkomstig van personen die geïnteresseerd zijn in een woning op Waaijakkers. Op 6 april 2022 was er een drukbezochte inloopavond. De reacties gingen meer over het vervolgproces (wanneer kan er gestart worden) dan over de inhoud van het plan. Een samenvatting van de avond is opgenomen in de zienswijzennota.

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?

Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld, ligt er een actueel en passend planologisch kader voor gebruik en bouwen op de locatie. De initiatiefnemers kunnen dan omgevingsvergunningen aanvragen en na verlening van de vergunning de woning bouwen. Evaluatie is niet aan de orde.

7. Klimaat en duurzaamheid

Duurzaamheidseisen hebben geen plek in het bestemmingsplan. De woningen die binnen dit planologisch kader gerealiseerd kan worden, moet 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 woningen worden aardgasloos uitgevoerd.

8. Communicatie

Als mede initiatiefnemer heeft de gemeente samen met Woonstichting Vryleve en de agrariër, de direct aanwonenden, de buurt en het dorp tijdens het proces geïnformeerd over de plannen. Zij hebben nieuwsbrieven ontvangen, de dorpsraad is op de hoogte gehouden en we hebben hen gevraagd naar wensen, ideeën en aandachtspunten rond het plan. Vanwege corona hebben we deze uitvraag niet live kunnen doen. Wel hebben we alle betrokkenen digitaal de mogelijkheid gegeven met ons mee te denken. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan is een bijeenkomst georganiseerd in het dorps huis om het ontwerpplan te tonen.

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 Gemeenteblad. De direct aanwonenden en andere betrokkenen informeren we over de stand van zaken per brief. Het bestemmingsplan treedt in werking één dag na afloop van de inzagetermijn, tenzij 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 wordt in een separaat raadsvoorstel de gemeenteraad gevraagd de grondexploitatie te openen.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:



INT/22/1128005	Zienswijzennota
INT/22/1077560	Ontwerpregels en toelichting
INT/22/1077561	ontwerpverbeelding
INT/22/1077562	Bijlage 1 bij regels, staat bedrijfsactiviteiten
INT/22/1077566	Bijlage 2 bij regels, archeologische beleidskaart
INT/22/1077568	Bijlage 3 bij regels, landschappelijke inpassing
INT/22/1077570	Bijlage 1 bij toelichting, stedenbouwkundig ontwerp
INT/22/1077574	Bijlage 2 bij toelichting, landschappelijke inpassing
INT/22/1077576	Bijlage 3 bij toelichting, kavelpaspoorten
INT/22/1077578	Bijlage 4 bij toelichting, laddertoets
INT/22/1077579	Bijlage 5 bij toelichting, bodem en asbestonderzoek
INT/22/1077581	Bijlage 6 bij toelichting, Aeriusberekening
INT/22/1077582	Bijlage 7 bij toelichting, natuurwaardenonderzoek
INT/22/1077636	Bijlage 8 bij toelichting, archeologie
INT/22/1077637	Bijlage 9 bij toelichting, toelichting bij watertoets
INT/22/1128010	Vernieuwde Aeriusberekening

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Waaijakkers II
Zaaknummer	Z/22/412458
Documentnummer	INT/22/1095115

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- Een planologisch kader (bestemmingsplan) vastgesteld moet worden die realisatie van maximaal 43 grondgebonden woningen en 8 gestapelde woningen op de locatie Waaijaker II te Aerdt mogelijk maakt;
- het bestemmingsplan Waaijakkers II een planologisch kader biedt voor de realisatie van maximaal 43 grondgebonden en 8 gestapelde woningen;
- het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening;
- van 10 maart 2022 tot en met 20 april 2022 het ontwerpbestemmingsplan 'Waaijakkers II' 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.BPogWAAIJAKKERII-ONo1;
- 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 inzage termijn;
- van de geboden gelegenheid tot het indienen van zienswijzen door 7 reclamanten gebruik is gemaakt;
- dat de zienswijzen leiden tot een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

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. De zienswijzennota bestemmingsplan "Waaijakkers II" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Waaijakkers II" gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: NL.IMRO.0299.BPogWAAIJAKKERII-VAo1, overeenkomstig de daartoe behorende verbeelding, regels en toelichting;

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op **XXX**.



De griffier
I.M. van Dijk

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