



* Z 0 7 5 5 C C E 9 6 2 *

Raadsvoorstel

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Middag Oost fase 3, Babberich
zaaknummer	Z/22/435287
documentnummer	INT/23/1157820
portefeuillehouder	Aad van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
behandelend ambtenaar/afdeling	Ronald van der Vorst
telefoon	0316595298
email	r.vandervorst@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De gemeente Zevenaar werkt aan de realisatie van de uitbreidingslocatie Middag Oost in Babberich. Het betreft een woningbouwlocatie voor ongeveer 70 woningen. Inmiddels zijn fase 1 en fase 2 gerealiseerd. Fase 3 is aangeboden aan een ontwikkelaar. Hiervoor heeft er een selectieprocedure plaatsgevonden.

Het geselecteerde plan past op onderdelen niet binnen het geldende bestemmingsplan. Enkele woningen vallen buiten de bouwvlakken en de openbare ruimte is hier en daar verschoven. Daarom is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan Middag Oost Fase 3, Babberich heeft met ingang van 8 december 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ingediend.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen u voor om:

1. de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Middag Oost Fase 3, Babberich' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Middag Oost Fase 3, Babberich', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0299.HZo4MOFASE3-VA01 en zoals verbeeld op papier;
3. aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
4. geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

Het vaststellen van een bestemmingsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad (artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening).

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Vaststellen van het bestemmingsplan 'Middag Oost Fase 3, Babberich' dat als juridisch-planologisch kader dient om 34 woningen te kunnen realiseren.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

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

Het ontwerpbestemmingsplan lag ter visie van 8 december 2022 tot en met 18 januari 2023. Iedereen kon schriftelijk en mondeling op het ontwerpbestemmingsplan reageren. Wij hebben een tweetal reacties (zienswijzen) ontvangen. Wij hebben de zienswijzen behandeld en deze hebben niet geleid tot wijziging van het bestemmingsplan. De zienswijzen zagen op een drietal aspecten:

- parkeren;
- (mogelijk) trillinghinder;
- afstand tot de spoorlijn in relatie tot vervoer van gevaarlijke stoffen.

Voor de volledige samenvatting van de zienswijzen en de weerlegging daarvan wordt verwezen naar de bijgevoegde zienswijzennota.

2.1 Uit het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Het bestemmingsplan toont aan dat het initiatief in zijn geheel voldoet aan de norm van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is gelegen binnen de kom en staat de bouw van nieuwe woningen toe. Het plan past binnen het woningbouwprogramma en is daarop getoetst. Het is verder getoetst aan de provinciale regelgeving. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

2.2 De stedenbouwkundige opzet van de nieuw te bouwen woningen is aanvaardbaar

Omdat het de 3e fase van de ontwikkeling Middag Oost betreft, wordt er geen nieuwe identiteit gecreëerd maar aangesloten bij het bestaande stedelijke weefsel. Hierbij worden bestaande kwaliteiten van het gebied zo goed mogelijk benut door de groene ruimten groen te houden en de bebouwing te oriënteren op deze ruimten en de openbare weg zodat een representatief beeld ontstaat. Deze ontwikkeling geeft een positieve impuls voor de ruimtelijke kwaliteit van dit gebied. De woningen sluiten qua architectuur en materialen aan bij de omgeving. De grootte van de woningen sluit aan bij de normen die zijn vastgesteld in het bestemmingsplan van de omliggende woningen.

2.3 Het initiatief voorziet in voldoende parkeerplaatsen

Op het gebied van parkeren voldoet het plan aan de normen die gelden volgens het Parapluplan Parkeren.

3.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

4.1 Een exploitatieplan is niet nodig

Er hoeft geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening te worden opgesteld, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is, namelijk door middel van een overeenkomst.



Alternatieven

Wat als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld?

Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is de beoogde ontwikkeling 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. Er is sprake van een aanvraag ingediend door derden. De gemeente is 'slechts' verantwoordelijk voor het vaststellen van dit planologische kader. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de woningen. Evaluatie is niet nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid

De aaneengesloten groenstructuur in het plan gaat hittestress tegen en is bovendien ecologisch waardevol. Deze zal bestaan uit inheemse (dracht-)bomen en struiken die van belang zijn voor vogels, vleermuizen, bijen, vlinders en andere insecten. Maar ook aan woningen en in tuinen worden maatregelen genomen die natuur stimuleren. Zo wordt onder andere elke tuin voorzien van een inheemse boom en hagen, wordt er een egelsnelweg aangelegd en wordt informatie verstrekt over het creëren van een natuurlijke tuin.

Ten aanzien van hemelwateropvang en bewustwording daarvan wordt hemelwater zichtbaar afgevoerd en verzameld in een wadi met spelaanleidingen.

Daarnaast zullen de nieuwe woningen conform wettelijke vereisten voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit 2012 gasloos en daarnaast ook BENG (bijna energieneutraal) worden gebouwd.

8. Communicatie

In het voortraject heeft de dorpsraad geadviseerd over de selectie van ontwikkelaar en het bijbehorende plan. Ondanks dat we een nieuw bestemmingsplan moeten vaststellen voor fase 3 van de uitbreidingslocatie Middag Oost in Babberich verandert er niets aan de hoofdopzet van de ontwikkeling. Om deze reden is er geen separaat participatietraject doorlopen.

Na vaststelling van het bestemmingsplan door uw raad wordt het plan gedurende zes weken ter inzage gelegd (beroepstermijn). Daarvan wordt kennisgeving gedaan in de Zevenaar Post en het Gemeenteblad. 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 wordt onherroepelijk indien er geen beroep is ingesteld.

9. Kosten, baten en dekking

Voor de ontwikkeling van Middag-Oost is een grondexploitatie vastgesteld (Middag Oost & Zwanenwaay). Daarnaast wordt er voor de actualisering van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over de verdeling van de kosten. De verkoop van de grond wordt met een koop-realisatie overeenkomst geregeld.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1159166	Nota van zienswijze en wijzigingen
2.	1159167	Toelichting en regels bestemmingsplan 'Middag Oost fase 3, Babberich'
3.	1159168	Verbeelding bestemmingsplan 'Middag Oost fase 3, Babberich'
4.	1159170	bijlage 1 bij toelichting - Schetsontwerp
5.	1159171	bijlage 2 bij toelichting - Bodemonderzoek
6.	1159172	bijlage 3 bij toelichting - Watertoets
7.	1159173	bijlage 4 bij toelichting - Quicksan Wet natuurbescherming
8.	1159174	bijlage 5 bij toelichting - Voortoets stikstofdepositie
9.	1159175	Bijlage 6 bij toelichting – onderzoek trillinghinder
10.	1159195	Bijlage 7 bij toelichting – Zienswijzennota
11.	1159176	bijlage 1 bij regels - Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Middag Oost fase 3, Babberich
zaaknummer Z/22/435287
documentnummer INT/23/1157820

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat;

- de beoogde ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan (Bestemmingsplan Kernen Ooy, Oud-Zevenaar en Babberich);
- nieuwbouw mogelijk is binnen de kaders van een goede ruimtelijke ordening en er geen sprake is van onevenredig aantasten van de belangen van eigenaren en/of gebruikers van omliggende gronden;
- het initiatief voorzien is van een goede stedenbouwkundige opzet;
- door de realisatie van dit initiatief een kwaliteitsimpuls aan deze locatie wordt gegeven;
- het ontwerpbestemmingsplan Middag Oost Fase 3, Babberich, dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt, van 8 december 2022 tot en met 18 januari 2023 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.HZ04MOFASE3-ON01;
- voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan openbare kennisgeving is gedaan in de Zevenaar Post en het gemeenteblad, 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 is gebruik gemaakt;
- het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd wordt, namelijk door middel van een overeenkomst;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

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 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Middag Oost Fase 3, Babberich' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Middag Oost Fase 3, Babberich', inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0299.HZo4MOFASE3-VA01 en zoals verbeeld op papier;
3. aan te geven dat in de bestemmingsplannen gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
4. 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 .

De griffier
M. van Bergen

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