



* Z 0 7 5 8 A 5 1 F 6 A *

Raadsvoorstel

onderwerp	Vaststelling bestemmingsplan Nieuwe Steeg 1 te Zevenaar
zaaknummer	Z/22/429784
documentnummer	INT/23/1158473
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke ordening
behandelend ambtenaar/afdeling	Inge Mooiman/afdeling ruimtelijke ontwikkeling
telefoon	0316 595448
email	i.mooiman@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Het college heeft 10 januari 2023 besloten het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Steeg 1' te Zevenaar in procedure te brengen. Het agrarisch bedrijf wordt op grond van het beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB) getransformeerd. Dit betekent dat de twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen, de agrarische opstallen worden gesloopt en er drie nieuwe woningen voor in de plaats komen. Ter plaatste geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Zevenaar Noord 2018'. Op de gronden van de Nieuwe Steeg 1 rust de bestemming 'Bedrijf' waardoor het gebruik 'Wonen' niet is toegestaan. Een woonfunctie is een denkbare passende invulling en draagt positief bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwe Steeg 1' te Zevenaar en het besluit 'Hogere Grenswaarden Geluid' hebben met ingang van 26 januari 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld en gedurende zes weken ter inzage worden gelegd voor de beroepsprocedure.



Figuur 1: Bovenaanzicht bestaande en te slopen bebouwing.



Figuur 2: Erfopzet/landschappelijke inpassing

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u:

1. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Steeg 1 te Zevenaar' inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0299.BPooNIEUWESTEEG1-VA01 zoals verbeeld op papier;
2. 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;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd.

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

Met het bestemmingsplan wordt een juridisch-planologisch kader gecreëerd op basis waarvan op onderhavige locatie de bestaande bedrijfswoningen kunnen worden omgezet naar burgerwoningen en op de agrarische gronden drie woningen kunnen worden gerealiseerd.



5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1. *Er zijn geen zienswijzen ingediend.*

Gedurende de terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend door belanghebbenden. Het bestemmingsplan kan daarom ongewijzigd worden vastgesteld.

1.2 *Het initiatief voldoet aan het huidige gemeentelijk beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing*

Het initiatief is getoetst aan ons beleid voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing. Het aantal vierkante meter te slopen bedrijfsbebouwing is toereikend om drie extra woningen te realiseren. Tevens wordt de sloop van de bedrijfsbebouwing gezien als een kwaliteitsverbetering ter plaatse.

1.3 *Het initiatief is stedenbouwkundig inpasbaar.*

Het stedenbouwkundig ontwerp bestaat uit 2 woonerven. De bestaande woningen met daaraan de grote stal blijft behouden. De entree vanaf de Nieuwe Steeg is voor woning Nieuwe Steeg 3. Deze bebouwing maken een boerenerf. De inrit aan de linkerkant wordt gebruikt voor woning Nieuwe Steeg 1. De inrit ligt te ver van de woning af en verkeerskundig kan er geen nieuwe inrit gecreëerd worden. Er is gekozen om de nieuwe woningen aan deze inrit te koppelen en zo een nieuw woonerf te maken. De bewoners van Nieuwe Steeg 1 kunnen deze inrit ook blijven gebruiken om bij hun woning te komen.

Het nieuwe woonerf bestaat uit 1 vrijstaande woning en een 2-onder-1-kap woning. De vrijstaande woning wordt hoofdwooning van het erf en de 2-kapper wordt uitgevoerd in schuurarchitectuur. De opzet van het erf maakt dat de woningen ruimtelijk een erf vormen. De percelen worden omzoomd met een groene haag. Het parkeren wordt gedaan op het gezamenlijk erf.

Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is gekeken naar de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en deze zijn versterkt door het noordelijke bosstrook verder uit te breiden, hagen aan te planten op het nieuwe erf en solitaire bomen te plaatsen op belangrijke punten in het landschap. De bestaande kersenboomgaard blijft in het plan behouden.

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

Door de initiatiefnemer is een bestemmingsplan aangeleverd dat is getoetst op wenselijkheid en milieutechnische, stedenbouwkundige en planologische haalbaarheid. Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld door diverse beleidsadviseurs en overlegpartners. Alle opmerkingen zijn door de initiatiefnemer 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.

In het kader van het VAB-beleid geldt als voorwaarde dat het bestaande bebouwingsoppervlak binnen de nieuwe functie wordt gereduceerd tot maximaal 250 vierkante meter per woning en dat de bestaande bedrijfsbebouwing voor ten minste met 50 procent wordt gesloopt. De beoogde functiewijziging levert geen belemmeringen op voor omliggende (agrarische) bedrijvigheid, vice versa is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen gegarandeerd. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

1.5 Geluidsbelasting voldoet niet overal aan de voorkeursgrenswaarde

Uit akoestisch onderzoek volgt dat de geluidsbelasting door wegverkeer over de Nieuwe Steeg de voorkeursgrenswaarde (48 dB) overschrijdt. Op basis van overwegingen uit het advies van de ODRA kan worden gesteld dat is voldaan aan de criteria uit de Wet Geluidhinder en het gemeentelijke beleid voor het vaststellen van de gevraagde hogere grenswaarden (53 dB). Dit is in het nieuwe bestemmingsplan gewaarborgd.

3.1 De kosten zijn anderszins verzekerd.

Op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld, omdat kostenverhaal al anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is voor onderhavig plan gewaarborgd middels een anterieure overeenkomst.

Alternatieven

N.v.t.

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

Er is sprake van een aanvraag ingediend door derden. De gemeente is 'slechts' verantwoordelijk voor het vaststellen van een planologisch kader. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de veertien sociale huurwoningen. Evaluatie is niet nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid

Voor de projectlocatie zelf worden de nieuw te bouwen woningen aardgasvrij gerealiseerd, het terrein landschappelijk ingepast en wordt meer oppervlak aan agrarische opstallen gesloopt dan dat er voor de nieuwe woningen terug komt.

8. Communicatie

Het ongewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Zevenaar Post en het Gemeenteblad. Ook is het vastgestelde bestemmingsplan te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het Loket Vergunningen.

9. Kosten, baten en dekking

- De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer.
- Op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld, omdat kostenverhaal al anderszins is verzekerd. Het kostenverhaal is voor onderhavig plan gewaarborgd met een anterieure overeenkomst.
- De leges voor de omgevingsvergunning zijn pas van toepassing wanneer er een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend (naar verwachting na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan).



10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1161754	Publicatie ontwerp bestemmingsplan en Hogere Grenswaarden Geluid
2.	1159219	Verbeelding
3.	1159221	Regels
4.	1159220	Toelichting
5.	1159231	Situatietekening landschappelijke inpassing
6.	1159225	Tekening 'te slopen opstallen'
7.	1159226	Verkennd Bodemonderzoek
8.	1159227	Akoestisch onderzoek
9.	1159229	QuickScan Natuurwaarden
10.	1159230	Archeologisch bureauonderzoek
11.	1159232	Advies VGGM
12.	1159233	Verantwoording groepsrisico

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp Vaststelling bestemmingsplan Nieuwe Steeg 1-5 te Zevenaar.
zaaknummer Z/22/429784
documentnummer INT/23/1158473

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- de beoogde ontwikkeling niet past binnen het vigerende bestemmingsplan (Buitengebied Zevenaar Noord 2018);
- wijziging van de bestemming en 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 Nieuwe Steeg 1 te Zevenaar, dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt, van 26 januari tot en met 8 maart 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 NL.IMRO.0299.BP00NIEUWESTEEG1-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. Het bestemmingsplan 'Nieuwe Steeg 1 te Zevenaar' inclusief alle bijlagen, vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0299.BP00NIEUWESTEEG1-VA01 zoals verbeeld op papier;
2. 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;
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins is verzekerd;



Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar,
gehouden op 28 juni 2023.

De griffier
M. van Bergen

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