



Raadsvoorstel

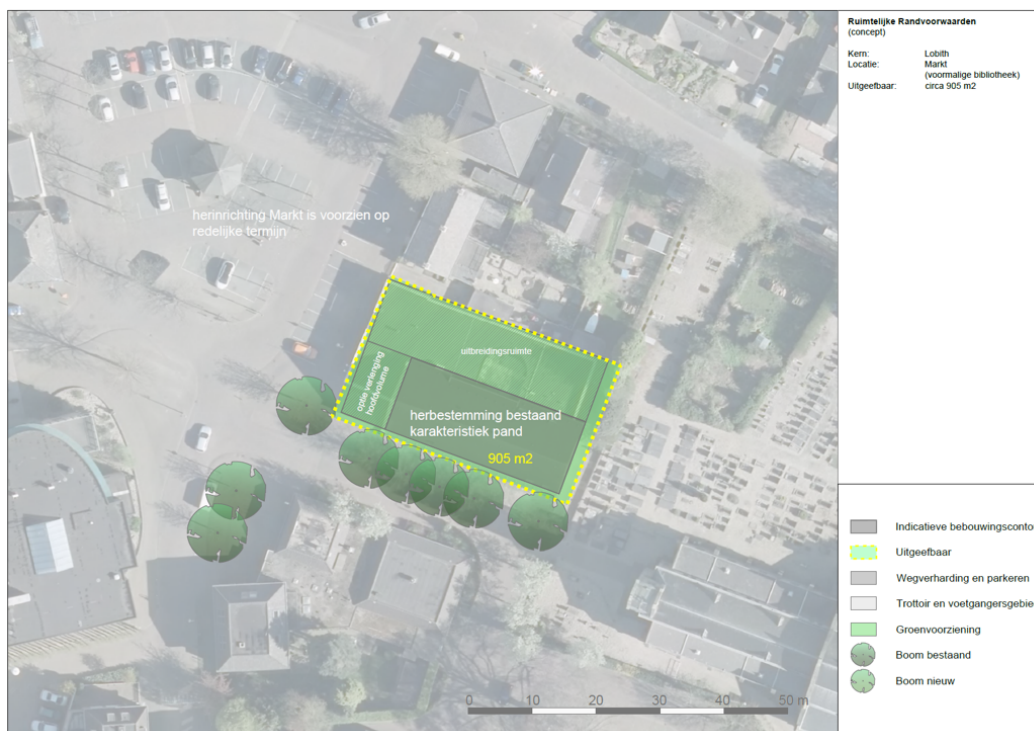
onderwerp	Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Markt 8 te Lobith
zaaknummer	Z/23/442273
documentnummer	INT/24/1193175
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
behandelend ambtenaar/afdeling	R. van Aartsen
telefoon	0316-595272
email	r.vanaartsen@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De gemeente Zevenaar wil de komende jaren een aantal van haar vastgoedlocaties herontwikkelen. Een van deze locaties betreft het voormalig dorps huis en bibliotheek aan de Markt 8 te Lobith (zie Afbeelding 1). Het plan is om in het bestaande karakteristieke pand maximaal acht appartementen te realiseren, voor de doelgroepen starters en senioren. Ten aanzien van deze ontwikkeling zijn in november 2022 door de gemeenteraad uitgangspunten vastgesteld (zie Bijlage 1). Conform deze uitgangspunten is een tekening gemaakt waarop de uitgeefbare grond is aangegeven met een gele stippellijn en een indicatie van de bebouwing (zie Afbeelding 2). Op basis van deze uitgangspunten is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



Afbeelding 1. Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2. Tekening uitgangspunten

De voorgenomen ontwikkeling kan niet op basis van het geldende bestemmingsplan ('Lobith') worden gerealiseerd. Om deze beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan 'Markt 8, Lobith' opgesteld. Dit plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, sluit aan bij de woningbehoefte en de stedenbouwkundige opzet is aanvaardbaar.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend (zie Bijlage 13 Zienswijzennota). Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het overgangsrecht bepaalt dat indien vóór deze inwerkingtreding een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd (zoals bij dit plan het geval is), het oude recht van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is. Het plan wordt dan onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren en de zienswijzennota 'Markt 8, Lobith' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Markt 8, Lobith' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BP11MARKT8-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
3. aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;



4. voor dit bestemmingsplan 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

Het creëren van een juridisch-planologisch kader op basis waarvan acht appartementen aan de Markt te Lobith kunnen worden gerealiseerd.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Er is één zienswijze ingediend, die niet leidt tot planaanpassingen

Er is één zienswijze ingediend. Deze wordt ongegrond verklaard en leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan. Voor de volledige beantwoording van de zienswijze, zie Bijlage 13 Zienswijzennota.

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

Uit de toelichting blijkt dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld door diverse beleidsadviseurs en overlegpartners. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

2.2 Woningen op deze locatie worden als wenselijk geacht

Het pand aan de Markt 8 is vermeld als te verkopen object in het Integraal Accommodatieplan 2020-2040. Daarnaast heeft het college in januari 2021 ingestemd met de voorlopige uitgangspunten voor herontwikkeling. Tot slot zijn de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling naar woningbouw vastgesteld door de gemeenteraad in november 2022. Dit voorliggende bestemmingsplan is een vertaling van deze door de raad vastgestelde uitgangspunten (zie Bijlage 1).

2.3 Het beoogde woningbouwprogramma sluit aan bij de bestaande woningbehoefte in de kern Lobith

De kern Lobith bestaat uit ca. 1430 woningen waarvan 84% eengezinswoningen. Van de 1430 woningen bestaat 51% uit koopwoningen en 49% uit huurwoningen, waarvan 47% in bezit van de corporatie. Uit onderzoek blijkt dat op langere termijn kwetsbaarheden kunnen ontstaan in de woningvoorraad. Er zijn beperkte verhuisbewegingen en tegelijkertijd is er sprake van een vergrijsde bevolking. De woningbehoefte is vooral afkomstig van de lokale bevolking. Dit resulteert in de vraag naar een betaalbaar aanbod in de koopsector tot € 300.000,- en een beperkte vraag naar woningen boven de € 300.000,-.

De acht appartementen die op deze locatie gerealiseerd kunnen worden, zijn geschikt voor jonge huishoudens of starters (goedkope/betaalbare segment). De appartementen zijn ook geschikt voor senioren, mede door de nabijheid van de supermarkt en ligging op de begane grond.

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

Het karakteristieke pand wordt herbestemd naar Wonen in de vorm van acht appartementen. De aanbouw aan de Marktzijde maakt plaats voor een bijpassende gevel met mogelijkheden voor een nieuwe entree.

Hierbij wordt de voor het pand liggende ruimte als bijbehorende buitenruimte ingezet, die eventueel als (semi)openbare ruimte bij het plein getrokken kan worden.

2.5 Het plan vormt geen belemmering ten aanzien van verkeer en parkeren

Uitgaande van de parkeernormen uit het paraplubestemmingsplan Parkeren is er maximaal sprake van een parkeerbehoefte van dertien parkeerplaatsen, wat kan worden opgelost in het openbaar gebied. Doordat de maatschappelijke invulling (o.a. dorpshuis) komt te vervallen, komen er openbare parkeerplaatsen vrij. Deze capaciteit kan gebruikt worden om de parkeerbehoefte van de te realiseren appartementen op te vangen.

3.1 Aangeven welke ondergrond is gebruikt, betreft 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 De kosten worden anderszins verzekerd

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 anderszins verzekerd wordt, namelijk door middel van een koop-/ontwikkelovereenkomst.

Alternatieven

Niet van toepassing. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is realisatie van woningbouw in deze vorm op deze locatie niet mogelijk.

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

De gemeente is verantwoordelijk voor het vaststellen van het planologische kader. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de appartementen. Hierover zijn afspraken vastgelegd in een koop-/ontwikkelovereenkomst. Evaluatie is niet nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid

De nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd. Daarnaast zijn er uitgangspunten vastgesteld in het kader van waterhuishouding, duurzaamheid en circulariteit (zie Bijlage 1).

8. Communicatie

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Zevenaar Post en het Gemeenteblad. Ook is het te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is het plan door de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 te raadplegen via Regels op de kaart van het Omgevingsloket.

Daarnaast wordt over de herontwikkeling van de vastgoedlocaties gecommuniceerd op de volgende projectpagina: <https://www.zevenaar.nl/vastgoed>.

Participatie

Voor de herontwikkeling van de verschillende vastgoedlocaties, waaronder Markt 8, heeft het vorige college voorlopige uitgangspunten vastgesteld. Deze uitgangspunten zijn via een online consultatieronde voorgelegd aan aanwonenden en andere belangstellenden. In de Participatieleidraad (vastgesteld in september 2022) zijn verschillende vormen van participeren omschreven (de zogenoemde



'participatietrap', zie Afbeelding 3).



Afbeelding 3. Participatietrap

Door deze voorlopige uitgangspunten via een (online) participatievorm aan inwoners aan te bieden en naar hun input te vragen, is gekozen voor de tweede trede van de participatieladder ('inventariseren'). Het doel van deze trede is belanghebbenden te vragen om hun mening en advies uit te brengen; met andere woorden ze te laten meedenken. In deze trede wordt de stem van de belanghebbenden meegenomen in het plan of besluit. Dit wil niet zeggen dat alle meningen en adviezen worden overgenomen. De rol van de participant is geconsulteerde. Zie de Reactienota in Bijlage 10.

Inloopbijeenkomst

Op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, is er een inloopbijeenkomst georganiseerd (op 31 oktober 2023). Tijdens deze avond hebben de geselecteerde ontwikkelaar en de gemeente meer over het plan verteld. Belangstellenden konden vragen stellen over het ontwerp bestemmingsplan en over de eerste tekeningen van de ontwikkelaar. De uitnodiging voor deze inloopbijeenkomst is per brief verstuurd naar omwonenden. Ook is het vermeld in de publicatietekst voor het ontwerp bestemmingsplan in het Gemeenteblad en in de Zevenaar Post en stond het op de projectpagina (<https://www.zevenaar.nl/vastgoed>).

9. Kosten, baten en dekking

De economische uitvoerbaarheid van voorliggend bestemmingsplan is verzekerd door middel van een gemeentelijke grondexploitatie. Zie raadsbesluit 'Vaststellen grondexploitatie vastgoedlocaties' (d.d. 01-11-2023).

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/23/1146358	Definitieve uitgangspunten 4 vastgoedlocaties
2.	INT/24/1193986	Verbeelding Markt 8 (vastgesteld)
3.	INT/24/1193984	Regels Markt 8 (vastgesteld)
4.	INT/24/1193983	Toelichting Markt 8 (vastgesteld)
5.	INT/23/1181577	REG Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
6.	INT/23/1181578	TOE Bijlage 1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
7.	INT/23/1181580	TOE Bijlage 2 Stikstofonderzoek
8.	INT/23/1181581	TOE Bijlage 3 Quicksan ecologie
9.	INT/23/1181582	TOE Bijlage 4 Watertoets
10.	INT/23/1181469	Reactienota herontwikkeling Markt 8
11.	INK/22/1127025	Omgevingsadvies VGGM m.b.t. bestemmingsplan Markt 8 te Lobith
12.	INT/23/1162037	Omgevingsadvies ODRA
13.	INT/24/1193642	Zienswijzennota Markt 8, Lobith

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp	Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Markt 8 te Lobith
zaaknummer	Z/23/442273
documentnummer	INT/24/1193175

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- Een planologisch kader vastgesteld moet worden om de realisatie van acht appartementen aan de Markt 8 te Lobith mogelijk te maken;
- Het bestemmingsplan 'Markt 8, Lobith' een planologisch kader biedt voor de realisatie van acht appartementen;
- Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- Woningen op deze locatie als wenselijk worden geacht;
- Het beoogde woningbouwprogramma aansluit bij de bestaande woningbehoefte in de kern Lobith;
- De stedenbouwkundige opzet van de nieuw te bouwen woningen aanvaardbaar is;
- Het ontwerp bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage heeft gelegen, voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- Het digitale ontwerp bestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met NL.IMRO.0299.BP11MARKT8-ON01;
- Voorafgaande aan de ter inzagelegging een openbare kennisgeving is gedaan in het Gemeenteblad 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 één reclamant;
- De zienswijze is beoordeeld en van een reactie is voorzien in de zienswijzennota;
- Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden en in het overgangsrecht is bepaald dat indien vóór deze inwerkingtreding een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd (zoals bij dit plan het geval is), het oude recht van toepassing blijft tot het bestemmingsplan van kracht is;
- Het bestemmingsplan derhalve ongewijzigd wordt vastgesteld;

- Het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de ingediende zienswijze ongegrond te verklaren en de zienswijzennota 'Markt 8, Lobith' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Markt 8, Lobith' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMRO code NL.IMRO.0299.BP11MARKT8-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
3. aan te geven dat in het bestemmingsplan gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing;
4. 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 28 februari 2024.

De griffier
I.M. van Dijk

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