

Onderwerp: Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Op Zuid in Zetten - Fase 2
(gewijzigd)

Ons kenmerk: 2022-003233

Nummer.

Elst, 17 december 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijze en ambtshalve wijzigingen “Op Zuid in Zetten - Fase 2” vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan “Op Zuid in Zetten - Fase 2” voor de realisatie van 80 woningen analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen.

2. Inleiding

Op 5 oktober 2021 is aan dit project een prioritaire status toegekend voor de duur van drie jaar. Op 18 april 2023 is vervolgens de intentieovereenkomst aangegaan.

Het plangebied bevindt zich aan de Stationsweg/ Wageningsestraat in Zetten en voorziet in de realisatie van 80 woningen. Fase 1 van Zetten Zuid is als afzonderlijk plan gerealiseerd en onlangs is het openbaar gebied hiervan opgeleverd aan de gemeente. Het perceel van fase 2 heeft momenteel een agrarische bestemming. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, zal deze bestemming worden omgezet naar een woonbestemming.

Het plan voorziet in de realisatie van 80 woningen bestaande uit een variatie van vrijstaande woningen, twee onder één kap- en rijwoningen e.e.a. zoals opgenomen in het stedenbouwkundige plan (zie onderstaande afbeelding). De details van de toekomstige situatie zijn te vinden op pagina's 7 en 8 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Op 23 november heeft het college ingestemd met het ontwerp van dit bestemmingsplan en deze ter inzage gelegd. Tegelijkertijd heeft het college ook het ontwerp van het besluit hogere grenswaarden en het beeldkwaliteitsplan bekend gemaakt en aangeboden voor zienswijzen. Hierop is één zienswijze ontvangen, deze zienswijze gaf aanleiding tot één tekstuele aanpassing van het bestemmingsplan. Daarom is middels een collegebesluit van 27 februari het bestemmingsplan met deze wijziging aangeboden aan de raad ter vaststelling. In de raadsvergadering van 16 april is besloten het raadsvoorstel aan te houden.

Met besluit tot de ontwikkelstrategie ontsluiting Zetten en daarmee de afhandeling van de motie 'snelheidsreductie Wageningsestraat' wordt voorgesteld het bestemmingsplan opnieuw ter vaststelling aan de raad aan te bieden.



Figuur 1: tekening stedenbouwkundig plan

3. Doel en beoogd effect

Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de bouw van 80 woningen op de locatie Stationsstraat/Wageningsestraat te Zetten.

4. Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze geeft aanleiding tot wijzigen van het plan.

Tegen het plan is één zienswijze ingediend. De inhoud van deze zienswijze en de beantwoording van de argumenten in de zienswijze is opgenomen in bijlage 3. Deze zienswijze heeft aanleiding gegeven voor één wijziging in het bestemmingsplan, bestaande uit een tekstuele wijziging in het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï (bijlage 7 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Hierin is beschreven dat het zou gaan om 72 woningen i.p.v. 80 woningen. Dit is een typefout in de tekst en deze wordt hierbij gecorrigeerd. Ten slotte is in de bijlagen en in paragraaf 2.2 van de toelichting de impressie van de toekomstige situatie aangepast, om een andere ontsluiting van de meest zuidwestelijke woningen te realiseren.

2.1 Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor woningen waarvan de behoefte is aangetoond en waarvoor onderbouwd is dat deze ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten heeft.

In het bestemmingsplan is aangetoond dat aan deze ontwikkeling behoefte is en dat de locatie passend is voor de beoogde ontwikkeling. Op het aspect verkeerslawaaï is met onderzoek aangetoond dat voor de nieuwe woningen in het plangebied wel voldaan wordt aan de maximale geluidsbelasting, maar niet aan de voorkeursgrenswaarden. Hiervoor kan een Besluit hogere grenswaarden worden afgegeven. Verder is door middel van de benodigde onderzoeken aangetoond dat de milieu- en veiligheidsaspecten van het plan voldoen aan alle eisen, en hier geen negatieve effecten voor de nieuwe bewoners van het plan of de omwonenden van het plan opleveren. Op het gebied van externe veiligheid heeft het initiatief voldoende afstand tot de risicobronnen in de omgeving.

2.2 Het programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS) geeft geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Uit de rekenresultaten van de Aerijs-calculator is gebleken dat er als gevolg van onderhavig project gedurende de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarom vormt het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 geen belemmering voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

2.3 De voorgenomen ontwikkeling biedt kwaliteit en duurzaamheid en voldoet aan het programma waaraan de prioritaire status is toegekend.

Uit eerdere ambtelijke bespreking (regiekamer) is gebleken dat het initiatief in hoofdlijn voldoende wenselijk en kansrijk is. Op het gebied van duurzaamheid worden de woningen BENG (Bijna energie Neutrale Gebouwen) en wordt een gemiddelde GPR-score van 7,5 nagestreefd en op onderdelen een 8,0.

2.4 Dat een afwijking van de parkeernormen door dit plan verantwoord is, is onderbouwd in het bij het bestemmingsplan gevoegde rapport van Goudappel.

Door een onafhankelijke adviseur is een parkeerprofiel opgesteld met daarin de onderbouwing waaruit de lagere parkeerbehoefte blijkt. De parkeerbalans op basis van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen van 2016 vraagt om een parkeerbehoefte in openbare ruimte van 133 pp. In het huidige stedenbouwkundig plan zijn 128 pp in de openbare ruimte getekend, maar hier vervallen nog een aantal plaatsen i.v.m. positie trafo of plaatsen van bomen. Wel kan het aantal parkeerplaatsen ruimtelijk opgelost worden door een extra parkeerbox in de groene zone te plaatsen. Dit gaat echter ten koste van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. Met huidige voorstel wordt:

- voorkomen dat geparkeerde auto's onnodig het straatbeeld domineren, terwijl parkeerplaatsen in de parkeerboxen leeg staan;
- gezorgd dat niet geïnvesteerd hoeft te worden in de aanleg, dit komt ten goede aan de kwaliteit van de inrichting van het openbaar gebied.

2.5 Het project is in verband met de netcongestie geprioriteerd bij Liander.

Bij Liander is het project tijdig aangemeld en geprioriteerd, hierbij is door Liander inmiddels aangegeven dat een tijdige levering van elektra voor dit project mogelijk is.

2.6 Er wordt invulling gegeven aan de motie van de raad om de ontsluiting in de toekomst via de Wagingsestraat te realiseren.

In de studies die zijn opgenomen bij het collegevoorstel 'ontwikkelstrategie ontsluiting Zetten. Is inzichtelijk gemaakt dat noordwaarts verplaatsen van de aansluiting Stationsstraat-Wagingsestraat op termijn kan leiden tot een goede verkeerskundige oplossing. Zowel voor de beoogde nieuwbouwwijk, als ook voor de omgeving. Dat is dus inclusief stationsgebied; de uitkomsten van de verkenning sluiten namelijk aan op conclusies van de studie. Gezien de relatie met het nieuwbouwwijk, heeft de provincie - vooruitlopend op de trajectaanpak - alvast aangegeven in te kunnen stemmen met het verplaatsen van de aansluiting. Dit onder een aantal voorwaarden, zie bijgevoegde brief Provincie Gelderland d.d. 16 december 2024.

5. Kanttekeningen en risico's

Niet van toepassing bij dit voorstel.

6. Finanziën

Met de getekende exploitatie- en planschadeovereenkomst is het kostenverhaal voor de gemeente geborgd. In de overeenkomst is opgenomen dat de geraamde plankosten in de fase van de exploitatieovereenkomst ad € 87.466,-- worden verhaald bij de exploitant. Voor dit initiatief is in de intentiefase een bedrag betaald van € 45.000,--. In totaal wordt er derhalve € 132.466,-- aan plankosten verhaald. De inschatting is dat alle plankosten gedekt kunnen worden uit de exploitatiebijdragen.

Naast deze bijdrage ontvangt de gemeente een bijdrage van € 153.912,- op grond van het Programma financiële bijdragen en kostenverhaal.

7. Duurzaamheid

Voor de aanleg van het openbaar gebied zijn het IKP OR (Integraal kwaliteitsplan Openbare ruimte) en de LIOR (Leidraad inrichting openbare ruimte) als voorwaarde opgenomen in de exploitatieovereenkomst. Daarnaast is voor de woningen een nieuw beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarin ook aandacht is voor een goede inrichting van de openbare ruimte.

8. Vervolg

Planning

Na een positief besluit zal het plan – na publicatie – met bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage liggen. Indien er binnen 6 weken tegen het bestemmingsplan geen beroep wordt ingediend, wordt het plan onherroepelijk.

Communicatie

De aankondiging over de terinzagelegging wordt op de gebruikelijke manier gepubliceerd in het Gemeenteblad en het Gemeentenieuws, en het plan wordt geplaatst op Regels op de kaart – Omgevingsloket (overheid.nl). Dit is de opvolger van ruimtelijkeplannen.nl. De initiatiefnemer brengen wij schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De exploitant is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid geeft om zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar te maken. Voor dit bestemmingsplan is tevens een participatieproces doorlopen. Middels twee informatiebijeenkomsten op 13 maart 2023 en 2 oktober 2023 zijn direct omwonenden en naastgelegen bedrijven, alsook de Dorpsraad op de hoogte gesteld van de plannen, waarbij zij ook de gelegenheid hebben gekregen om vragen te stellen.

Evaluatie

Niet van toepassing bij dit voorstel.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

D.C. van Eeten

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Bestemmingsplan “Op Zuid in Zetten - Fase 2” inclusief toelichting en planregels;
2. Bijlagen bestemmingsplan “Op Zuid in Zetten - Fase 2”
3. Rapport zienswijzen en ambtelijke wijzigingen
4. Brief Provincie Gelderland d.d. 16 december 2024
5. Concept-Raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan “Op Zuid in Zetten - Fase 2”

Portefeuillehouder: Karel Grimm

De behandelend ambtenaar is Nick Jansen. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl