

Raadsvoorstel

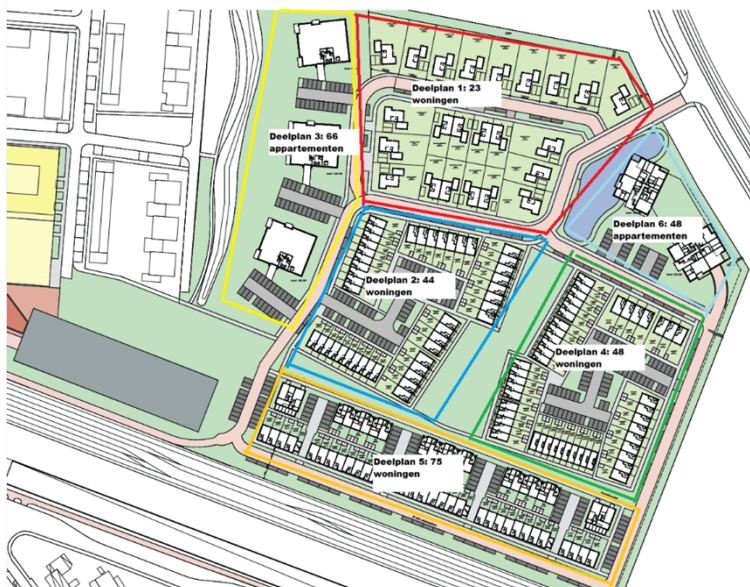
onderwerp	Ontwikkeling Enghuizen, fase II
zaaknummer	Z/26/512835
documentnummer	INT/26/1296095
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Samenvatting

Het college informeert de gemeenteraad over het vooroverlegplan voor de realisatie van 304 woningen op het voormalige BAT-terrein, als onderdeel van de ontwikkeling van de wijk Enghuizen. Voor het project worden op termijn zes vergunningsaanvragen ingediend voor verschillende deelgebieden. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om bindend advies uit te brengen over de (5) aanvragen die afwijken van het omgevingsplan. Ter bevordering van efficiënte vergunningstrajecten, wordt voorgesteld om het integrale vooroverlegplan te beoordelen, en (indien dit in lijn is met de wensen vanuit de raad) af te zien van dit bindend adviesrecht.

2. Aanleiding

Het project Enghuizen, fase II heeft betrekking op de ontwikkeling van het oostelijk deel van het voormalige BAT-terrein. Het stedenbouwkundig plan voor dit plangebied is vastgesteld in de gemeenteraad van 17 december 2025. De ontwikkelaar heeft het plan verder uitgewerkt en als vooroverlegplan ingediend bij de gemeente. Het vooroverlegplan gaat uit van de realisatie van 304 woningen, verdeeld over zes deelgebieden. Het doel van het vooroverlegplan is een integrale beoordeling van de ruimtelijke inpasbaarheid van de voorgestelde woningbouwontwikkeling, zodanig dat het daarop volgende vergunningstraject soepel verloopt.



3. Beoogd effect

Het doel van voorliggend voorstel is om de gemeenteraad te informeren over de nadere uitwerking van het woningbouwplan voor Enghuizen, fase twee. Het voorliggende plan wijkt op onderdelen af van het vastgestelde stedenbouwkundig plan, zodat het betrekken van de raad in lijn is met de toezegging hierover in het raadsvoorstel van december 2025 (kenmerk INT/25/1265422).

Daarnaast wordt de raad voorgesteld om af te zien van haar adviesrecht ten aanzien van de vijf toekomstige aanvragen om omgevingsvergunning. Dit leidt tot een efficiënter werkproces met kortere doorlooptijd.

4. Argumenten

1.1 Het is gewenst de gemeenteraad kennis te laten nemen van het uitgewerkte woningbouwplan.

In de ontwikkeling van Enghuizen, fase II zijn sinds de vaststelling van het stedenbouwkundig plan een aantal belangrijke stappen gezet. Zo is de gemeente een overeenkomst aangegaan met NS Vastgoed over de aankoop van de strook grond aansluitend aan het spoor. Met de ontwikkelaar zijn in dit kader afspraken gemaakt over de ontwikkeling van de sociale woningen op het rechterdeel van dit plangebied. Onderdeel van de eerder met Solidiam gemaakte afspraken is tevens dat er een tweede appartementengebouw gerealiseerd wordt in het noordoostelijk deel van het plangebied. Dit is, naast voornoemde sociale woningbouw, een tweede toevoeging ten opzichte van het vastgestelde stedenbouwkundig plan in 2025.

In het raadsbesluit tot vaststelling van het stedenbouwkundig plan is aangegeven dat de raad opnieuw betrokken wordt, indien wijzigingen in het plan hiertoe aanleiding geven. Dat is het geval. De invulling van de strook sociale woningen in het zuidelijk deel van het plangebied is tot stand gekomen. Daarnaast is er een extra appartementengebouw toegevoegd aan de noordoostzijde van het plangebied.

2.1 Het plan is in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en de wettelijke instructieregels.

Het college beslist over omgevingsvergunningen. Bij buitenplanse activiteiten moet de gemeenteraad in gelegenheid worden gesteld om bindend advies te geven in door de Raad aangewezen gevallen, zoals bij plannen met meer dan 30 woningen in Zevenaar, maar de raad is niet verplicht dit advies ook daadwerkelijk uit te brengen. Het vooroverlegplan is bedoeld om de raad praktisch te betrekken bij de ontwikkeling van Enghuizen, zonder dat dit een juridische status geeft aan de zes deelprojecten, die elk nog afzonderlijk moeten worden beoordeeld.

Op basis van het bindend adviesrecht mag de gemeenteraad het college instructies meegeven of zelfs aangeven dat een plan geweigerd moet worden. Deze bevoegdheid is wel ingekaderd: als onderbouwing mogen enkel de beoordelingsregels van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit worden gebruikt. Met andere woorden, alleen binnen de reikwijdte van instructieregels of een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) kan de raad aanwijzingen geven.

De ontwikkeling van Enghuizen, fase II is in overeenstemming met de landelijke en provinciale instructieregels en met ETFAL. Voor één van de deelgebieden is al een motivering opgesteld, waaruit blijkt dat het plan voldoet aan de wettelijke en beleidsmatige eisen die hieraan gesteld worden. Voor de overige plandelen zal een vergelijkbare onderbouwing worden opgesteld.



2.2 Afzien van het bindend adviesrecht dient een efficiënter vergunningsproces.

Er kunnen zich omstandigheden voordoen waarbij de gemeenteraad – bij een voor het bindend raadsadvies aangewezen geval – toch afziet van het uitbrengen van een bindend advies. Daarvoor gelden twee voorwaarden: het college stelt de gemeenteraad in gelegenheid om hier zelf over te beslissen, en deze beslissing wordt in de vorm van een raadsbesluit genomen.

Zes aparte vergunningsaanvragen worden voorbereid voor de woningbouwontwikkeling. Deze worden – verspreid over een bepaalde periode – ingediend. Indien de raad instemt met voorliggend voorstel, is het niet nodig om bij iedere aanvraag opnieuw de raad te betrekken in het kader van het bindend adviesrecht. Uiteraard gebeurt dat wel op het moment dat een aanvraag in vergaande mate afwijkt van het vooroverlegplan (zie ook kanttekeningen).

Afzien van het adviesrecht geeft veel (versnellings-)ruimte in het vergunningsproces. Het voorleggen van een vergunningsaanvraag neemt in totaal 2 tot 3 maanden in beslag. Dit terwijl een reguliere vergunningsprocedure zelf in beginsel 8 weken duurt.

5. Kanttekeningen

2.1 Het afzien van het adviesrecht geeft het college geen vrijbrief in de afhandeling van de toekomstige aanvragen.

De gemeenteraad wordt gevraagd om af te zien van haar adviesrecht op basis van het voorliggende vooroverlegplan. Indien een toekomstige aanvraag om omgevingsvergunning voor één van de deelgebieden in overwegende mate afwijkt van hetgeen nu wordt gepresenteerd, wordt de gemeenteraad uiteraard wel om advies gevraagd. Voorbeelden van gevallen waarbij daarvan sprake is, zijn een significante wijziging van het woningaantal en/of woningtype in een deelgebied, en een significantie wijziging van de stedenbouwkundige opzet van een deelgebied.

6. Alternatieven

2.1 Niet afzien van de mogelijkheid om bindend advies uit te brengen.

Indien er geen draagvlak is om af te zien van het bindend adviesrecht, worden de vijf aanvragen om omgevingsvergunning waarvoor een BOPA nodig is, telkens apart voorgelegd aan de gemeenteraad.

7. Planning en evaluatie

Het vooroverlegplan is ingediend op 29 april 2026 (kenmerk Z2026-00001239). De afronding van dit traject wordt binnen 8 weken na indiening verwacht. Vervolgens kan de initiatiefnemer per deelgebied een definitieve aanvraag om omgevingsvergunning indienen. De planning hiervan is nog niet bekend.

8. Communicatie

Bij de planvorming voor Enghuizen, fase II zijn verschillende informatiebijeenkomsten georganiseerd. Daarbij zijn stakeholders geïnformeerd over de planvorming, en hebben zij ideeën hierover kunnen delen. Voor de toekomstige aanvragen om omgevingsvergunningen, gelden de reguliere bezwaar- en beroepsmogelijkheden. Indien wordt ingestemd met voorliggend voorstel, wordt dit benoemd in de toekomstige omgevingsvergunningen. Actieve communicatie over het voorstel en de uitkomst daarvan is niet aan de orde.

9. Financiële gevolgen

N.v.t.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Bijlage 1	INK/26/1296412	Enghuizen, fase II - Totaalplan
Bijlage 2	INK/26/1296413	Enghuizen, fase II - Ruimtelijke motivering
Bijlage 3	INT/26/1296100	Raadsbesluit

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk