



Raadsvoorstel

onderwerp	Ontwikkelvisie/Masterplan Enghuizen fase 2 (voormalig BAT-terrein) Zevenaar
zaaknummer	Z/23/449851
documentnummer	INT/23/1169364
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ordening
behandelend ambtenaar/afdeling	Jos Rensen/Ruimtelijke Ontwikkeling
telefoon	0651441115
email	j.rensen@zevenaar.nl

1. Samenvatting

De gemeente heeft als doelstelling om sneller meer betaalbare woningen aan de voorraad toe te voegen. Daarom is de afgelopen periode intensief gesproken over de programmatische ontwikkeling van Enghuizen fase 2. (voormalig BAT-terrein). De wens en ambitie van zowel gemeente (vastgelegd in de Notitie 'inhoudelijke programmatische uitgangspunten Ontwikkelvisie Enghuizen d.d. 20-10-2022) als Solidiam is om een groter aantal woningen in het gebied te realiseren. Ook is er de wens en ambitie bij beide partijen voor een meer gevarieerd en betaalbaar woningbouwprogramma. Na een gezamenlijke verkenning heeft dit geresulteerd in een ontwikkelvisie (Masterplan) die op 9 mei 2023 door Solidiam breed is gepresenteerd.

In de ontwikkelvisie worden 205 woningen toegevoegd aan het in het bestemmingsplan opgenomen aantal woningen (zijnde 60 overwegend vrijstaande woningen). Om dit mogelijk te maken wordt het NS-terrein aan het plangebied toegevoegd. Het woningbouwprogramma zal gaan bestaan uit:

- ongeveer 62 sociale huurwoningen (door woningcorporatie Baston Wonen te realiseren);
- ongeveer 10 betaalbare huur- koopwoningen (maximale Stichtingskosten € 250.000,--);
- ongeveer 100 betaalbare huur- koopwoningen (maximale Stichtingskosten € 355.000,--);
- ongeveer 93 vrije sector huur- en koopwoningen.

De te realiseren woningen worden verkeerstechnisch voor gemotoriseerd verkeer ontsloten op de als fietsstraat ingerichte Babberichseweg. Naast een (forse) toename van het aantal woningen voorziet de ontwikkelvisie ook in de realisatie van een supermarkt (maximaal 2250 m² bruto vloeroppervlak) in de afronding van de eerste fase (plandeel 3B) . De supermarkt wordt gerealiseerd op de reeds aanwezige parkeergarage en ontsloten via het Stationsplein. Daarnaast worden in plangebied 3B (aanvullend op het programma van de 2^e fase) nog 60 tot 65 betaalbare huurwoningen gerealiseerd.

2. Raadsvoorstel

De raad wordt voorgesteld om:

1. In te stemmen met de verdere uitwerking van het plan voor het voormalige BAT-terrein (Enghuizen fase 2) op basis van een hogere woningdichtheid en hierbij tevens een goede ruimtelijke en verkeerskundige inpassing van de supermarkt na te streven;
2. Geen bedenkingen te hebben tegen het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid door het college van burgemeester en wethouders opgenomen in artikel 3.5 van het bestemmingsplan BAT-terrein

voor het toevoegen van een supermarkt in het nog te realiseren plandeel van de eerste fase (op de aanwezige parkeergarage) onder voorwaarde dat sprake is van een aantoonbaar goed uitgewerkt plan.

3. Waarom naar de raad

Door de gemeenteraad is op 28 november 2012 het bestemmingsplan BAT-terrein vastgesteld. De daarin opgenomen woningbouwopgave (60 dure woningen) wijkt af van de woningbouwbehoefte op dit moment. De vraag hierbij is of de gemeenteraad de bereidheid heeft het bestemmingsplan aan te passen in de richting van de ingediende ontwikkelvisie (Masterplan) om daarmee een meer gevarieerd woningbouwprogramma mogelijk te maken.

In de ontwikkelvisie wordt ook gevraagd een supermarkt toe te voegen (op de bestaande parkeergarage in fase 1). Hiervoor biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid met een wijzigingsbevoegdheid die aan ons college is voorbehouden. Het college is voornemens hieraan medewerking te verlenen indien voldaan wordt aan de in het bestemmingsplan gestelde voorwaarden. Gelet op de impact van dit besluit en de strijdigheid met het in de Centrumvisie 2015-2025 opgenomen uitgangspunt dat er geen invulling zal worden gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid om detailhandel toe te staan op het BAT-terrein wordt uw raad gevraagd of er bedenkingen bestaan tegen het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

Met dit voorstel wordt beoogd de volgende stap te kunnen zetten in de realisatie en afronding van het gebied Enghuizen te Zevenaar (voormalig BAT-terrein) met een kwalitatief woningbouwprogramma.

5. Argumenten en alternatieven

5.1. Argumenten

Uitbreiding Woningbouwprogramma

5.1.1. Uitbreiding van het aantal woningen bij de verdere (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein draagt bij aan de invulling van de woningbehoefte.

De gemeente Zevenaar kent op dit moment een tekort aan betaalbare woningen. Met de voorgestelde toevoeging van 205 woningen en de daaraan gekoppelde differentiatie ten opzichte van het in het huidige bestemmingsplan opgenomen maximum van 60 (dure) woningen, wordt een bijdrage geleverd aan de invulling van de woningbehoefte en het terugdringen van het tekort aan woningen in het betaalbare en goedkope segment.

5.1.2. Verdichting van woningen op het voormalige BAT-terrein sluit aan op de Verstedelijkingsstrategie.

Naar aanleiding van de forse woningbouwopgave die er in de regio ligt is een verstedelijkingsstrategie voor de regio (Arnhem Nijmegen/Foodvalley) opgesteld. In deze verstedelijkingsstrategie is vastgelegd op welke wijze verantwoord invulling kan worden gegeven aan deze woningbouwopgave. De verstedelijkingsstrategie heeft als thema 'meer stad, meer landschap'. Om invulling te kunnen geven aan de woningbouwopgave is verdichten in het stedelijk gebied noodzakelijk vanwege de betaalbaarheid, bereikbaarheid en de nabijheid van voorzieningen. De ligging van het voormalige BAT-terrein in het centrum en in de directe nabijheid van het NS-station en het kernwinkelgebied is dan ook uitermate geschikt voor de voorgestelde verdichting.



5.1.3. Toevoegen van de NS-locatie aan het plangebied maakt uitbreiding van het aantal woningen mogelijk.

Het parkeerterrein langs het spoor en het perceel in het verlengde hiervan zijn in eigendom van de Nederlandse Spoorwegen (NS Vastgoed BV). Door dit gebied toe te voegen aan het plangebied ontstaat een groter plangebied. Mede hierdoor is de voorgestelde toevoeging van woningen mogelijk. Uiteraard dient dit terrein eerst verworven te worden om dit bij het plangebied te kunnen betrekken. Hiervoor vinden op dit moment besprekingen plaats door de gemeente met NS Vastgoed BV. Het doel is dat de gemeente deze gronden verwerft, waarna de gronden in de totale exploitatie kunnen worden ingebracht.

5.1.4. Er bestaat een grote behoefte aan woningen in het betaalbare segment.

Het vigerende bestemmingsplan voor het voormalige BAT-terrein voorziet voor het deelplangebied voor de tweede fase in 60 woningen. Dit betreffen nagenoeg allemaal vrijstaande woningen. Met de uitbreiding van het aantal woningen bij de verdere (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd en ontstaat een kans om ook het woningprogramma aan te passen en daarmee woningen in het betaalbare segment toe te voegen. Hiermee wordt bijgedragen aan de invulling van de grote behoefte aan woningen in het betaalbare en goedkope segment (zowel koop als sociale huur).

5.1.5. Het realiseren en exploiteren van sociale huurwoningen door wooncorporatie Baston Wonen geeft zekerheid t.a.v. de langdurige beschikbaarheid van woningen in het sociale huursegment.

Van het toegevoegde woningprogramma in het betaalbare en goedkope segment worden ongeveer 62 woningen in het sociale huursegment gerealiseerd. Uitgangspunt hierbij is dat het gehele sociale programma door wooncorporatie Baston Wonen kan worden gerealiseerd en geëxploiteerd. Met de exploitatie van deze woningen door wooncorporatie Baston Wonen is langdurige beschikbaarheid van deze woningen in het sociale huursegment geborgd.

Verkeer

5.1.6 De ontsluiting van het woningbouwprogramma 2^e fase vindt plaats via de als fietsstraat ingerichte Babberichseweg.

De ontwikkelvisie voorziet in een ontsluiting van alle woningen van de tweede fase via de Babberichseweg. Deze Babberichseweg wordt op dit moment 'omgevormd' tot een fietsstraat.

De hoeveelheid gemotoriseerd verkeer van alle (toekomstige) functies die ontsluiten op de Babberichseweg, kan op een veilige en verantwoorde wijze op een fietsstraat worden afgewikkeld. De beoordeling hiervan vindt plaats in relatie tot het verwachte aandeel (brom)fietsverkeer en het voorgestelde profiel van de Babberichseweg.

5.1.7. Ontsluiting van het NS-parkeerterrein en een supermarkt op het Stationsplein is binnen bepaalde randvoorwaarden mogelijk.

In opdracht van Solidiam is door verkeersbureau Goudappel een quickscan verricht naar onder andere de mogelijkheden van ontsluiting van een supermarkt in combinatie met het NS-parkeerterrein op het Stationsplein (bijlage 3). Goudappel concludeert en adviseert in deze quickscan dat het binnen bepaalde randvoorwaarden mogelijk is om dit verkeer op de bestaande wegenstructuur af te wikkelen en dat met een nadere analyse de exacte impact van deze ontsluiting inzichtelijk moet worden gemaakt. Op het moment dat wordt ingestemd met de ontwikkelvisie (Masterplan) zal dit verder worden uitgewerkt.

Supermarkt

5.1.8. Het vigerende bestemmingsplan voor het BAT-terrein laat de realisatie van een supermarkt op het voormalige BAT-terrein toe (wijzigingsbevoegdheid voor college van B&W).

Het vigerende bestemmingsplan voor het BAT-terrein bevat een wijzigingsbevoegdheid (voor het college van B&W) voor de realisatie van een supermarkt. Indien gebruik gemaakt wordt van deze wijzigingsbevoegdheid is realisatie van een supermarkt op het voormalig BAT-terrein dus planologisch mogelijk. Om van de wijzigingsbevoegdheid gebruik te kunnen maken, moet aangetoond zijn dat er uit het daartoe opgesteld onderzoek blijkt dat de bestaande detailhandelsstructuur niet onevenredig wordt benadeeld. Hiervoor dient een Distributie Planologisch Onderzoek te worden uitgevoerd.

5.1.9. Een supermarkt op het voormalige BAT-terrein kan voorzien in een kwalitatieve behoefte.

Uit een door Solidiam uitgevoerde effectenanalyse (bijlage 2) naar een supermarkt op het voormalige BAT-terrein blijkt dat deze de bovenlokale functie van het centrum kan versterken. Ook wordt hierin aangegeven dat de nieuwe supermarkt als bronpuntlocatie voor het centrum kan fungeren en de toegangsroute naar het centrum via de Kerkstraat versterkt. Daarnaast wordt in de effectenanalyse aangegeven dat een supermarkt op het voormalige BAT-terrein een verrijking van de wijk Enghuizen / Woonpark BAT zal zijn. Deze effecten moeten nader worden uitgewerkt en van een nadere onderbouwing worden voorzien.

Omgevingsplan

5.1.10. Aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het vigerende bestemmingsplan voor het voormalige BAT-terrein voorziet voor het deelplangebied voor de tweede fase in 60 woningen. Met de uitbreiding van het aantal woningen in de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein, dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Omdat per 1 januari a.s. de Omgevingswet wordt ingevoerd vindt dit in de vorm van een Omgevingsplan plaats.

5.1.11. Bedenkingen uiten tegen het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid om de komst van de supermarkt toe te staan.

Wij vragen aan uw raad te verklaren dat er geen bedenkingen bestaan indien wij als college onder de daaraan te stellen voorwaarden gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid. Indien u bedenkingen heeft tegen het gebruikmaken van de wijzigingsbevoegdheid zullen wij dit in de overweging mee nemen en kan dat leiden tot een weigering om medewerking te verlenen aan de supermarkt. De ontwikkelvisie zal op dat moment aanpassing behoeven hetgeen invloed heeft op het te realiseren woningbouwprogramma.

5.2. Kanttekeningen

Uitbreiding Woningbouwprogramma

5.2.1. Verdichten van het aantal woningen geeft druk op de (kwaliteit van de) openbare ruimte.

Met het verdichten van het aantal woningen neemt ook de benodigde infrastructuur en het aantal benodigde parkeerplaatsen toe. Hierdoor staat de kwaliteit van de openbare ruimte onder druk. Bij de verdere uitwerking van de plannen verdienen de volgende onderwerpen extra aandacht:

- een goede, veilige en bij voorkeur vrij liggende fietsverbinding tussen de Babberichseweg en het Stationsplein;
- het vervangen van (een aanzienlijk deel van de) grondgebonden woningen door gestapelde bouw (appartementen), maximaal 6 lagen teneinde meer ruimte te behouden voor een kwalitatieve openbare ruimte van formaat;
- duurzaam ruimtegebruik met een kwalitatief fraaie buitenruimte (meer stad en meer landschap).



5.2.2. Het toevoegen van het aantal woningen en daarmee ook de betaalbare en goedkope woningen (koop en huur) en realisatie van een supermarkt is afhankelijk van de verwerving van de gronden van NS.

Om uitbreiding van het aantal woningen in fase twee van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein mogelijk te maken zijn naast het aanpassen van de woningtypologieën en het verhogen van de woningdichtheid ook de NS-gronden aan het plangebied toegevoegd. Op dit moment zijn deze gronden nog in bezit bij NS en bestaat er nog geen zekerheid omtrent verwerving van deze gronden. Dit betekent dat uitbreiding van het aantal woningen en realisatie van een supermarkt nog onzeker is en afhankelijk van de medewerking van NS. Dit geldt met name ook voor de betaalbare woningen (koop en huur) omdat deze grotendeels op de NS-gronden gepland zijn. De gesprekken hierover met NS Vastgoed BV worden gevoerd. Vooralsnog gaan we er vanuit dat de gronden van NS kunnen worden verworven.

5.2.3. De Woondeal 2.0 en de Liemerse Woonagenda hanteert een grens van € 250.000,- voor betaalbare koopwoningen.

De Woondeal regio Arnhem-Nijmegen hanteert de NHG-grens (€ 355.000,—) voor betaalbare koopwoningen. In de Woondeal 2.0 en de Liemerse Woonagenda wordt een grens van € 250.000,- gehanteerd voor de goedkope koopwoning. Alhoewel het in het goedkope segment lastig is woningen te kunnen realiseren worden in dit segment 10 woningen toegevoegd.

5.2.4. De verdeling van typen woningen sluit niet aan bij de afspraken uit de woondeal regio Arnhem – Nijmegen Groene Metropoolregio 2.0.

In de woondeal 2.0 zijn richtlijnen vastgesteld ten aanzien van de betaalbaarheid van woningen. Als richtlijn is vastgelegd dat minimaal 30% van de toe te voegen voorraad bestaat uit sociale huurwoningen en 35-40% uit betaalbare woningen. (€ 355.000,—). Op basis van de plannen bestaat de toevoeging in grote lijnen uit:

23% sociale huur;

42% betaalbare huur/koop;

35% luxe/duur.

De afspraken met de ontwikkelaar zijn gemaakt vóór vaststelling van de afspraken gemaakt in woondeal Arnhem-Nijmegen Groene Metropoolregio 2.0. waardoor de afwijking met de recente afspraken kan worden verklaard.

Verkeer

5.2.5. Voor de intensiteit voor gemotoriseerd verkeer op een fietsstraat en voor het profiel van een fietsstraat gelden richtlijnen.

De ontwikkelvisie voor de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein voorziet in ontsluiting van de woningen via de Babberichseweg. Deze Babberichseweg wordt op dit moment ingericht als een fietsstraat. De verwachting is dat door toevoeging van de aan de uitbreiding van de woningen gerelateerde hoeveelheid gemotoriseerd verkeer dat op de Babberichseweg wordt ontsloten, het maximum gebruik door gemotoriseerd verkeer is bereikt. In de vervolgfase zal nader onderzoek moeten uitwijzen of deze conclusie juist is.

5.2.6. De ontsluiting van de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein via de fietsstraat Babberichseweg kent een juridisch risico.

Een goede, veilige ontsluiting van de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein is uiteraard van groot belang. Zoals aangegeven vindt de ontsluiting via de Babberichseweg plaats, welke wordt ingericht als fietsstraat. De juridische toets of inderdaad op een goede en veilige wijze is voorzien in de ontsluiting van de tweede fase van de (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein,

vindt plaats bij de voorbereiding van het omgevingsplan. Zo voorkomen we mogelijk dat de voorgestelde ontsluiting toch anders vormgegeven moet worden en daarmee het eventueel vernietigen van het omgevingsplan. Met name omdat de inrichtingseisen richtlijnen zijn is dit een punt van aandacht bij de verdere uitwerking. Deze effecten moeten in het kader van het omgevingsplan door en op kosten van de initiatiefnemer (Solidiam) worden onderzocht en in beeld gebracht. Afhankelijk van de resultaten van onderzoek zijn eventueel maatregelen nodig.

5.2.7. De (mogelijke) aanpassing van de infrastructuur t.b.v. de ontsluiting van de supermarkt op het Stationsplein kunnen fors zijn.

Een goede en veilige aansluiting van het NS-parkeerterrein en de supermarkt op het Stationsplein is een voorwaarde voor de realisatie van een supermarkt op het voormalige BAT-terrein. Dit vraagt naar verwachting een aanpassing van het Stationsplein ter plaatse. Het is daarnaast niet uitgesloten dat deze aansluiting in het kader van verkeersveiligheid met verkeerslichten geregeld moet worden. In dat geval wordt mogelijk ook de kruising Stationsplein – Ringbaan Zuid van verkeerslichten voorzien en worden deze verkeersregeltechnisch aan elkaar gekoppeld. Een dergelijke, mogelijke aanpassing vraagt een forse investering. Deze investering (inclusief de bijbehorende onderzoekskosten) moeten door Solidiam gedragen worden. In de op te stellen exploitatieovereenkomst worden hierover afspraken gemaakt.

5.2.8. De ontwikkeling moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte en zorgt voor een sluitende parkeerbalans.

De bestaande en nieuwe parkeerbehoefte dient binnen het projectplan opgevangen te worden. Hiertoe zijn de parkeernormen van de gemeente Zevenaar van toepassing.

In de huidige situatie wordt het NS-parkeerterrein gebruikt voor parkeren t.b.v. het gemeentehuis en de Turmac Cultuurfabriek. Ook wordt het parkeerterrein gebruikt door treinreizigers en bezoekers van de woonwijk Enghuizen en het centrum. De huidige parkeerplaatsen zijn nagenoeg dagelijks volledig bezet, hetgeen tot een parkeerprobleem in de omgeving van het station leidt.

Dit vraagt van de gemeente om aanscherping van het parkeerbeleid in het Centrum. Daarbij dient o.a. de vraag te worden gesteld of het parkeren van de bezoekers en personeelsleden van het gemeentehuis en de Turmac cultuurfabriek niet vraagt om een andere oplossing (parkeergarage Masiusplein?). Ook dient een heroverweging plaats te vinden ten aanzien van de parkeernorm die voor dit gebied wordt toegepast, passend binnen een stedelijk centrum. Ook de parkeerbehoefte van de toekomstige functie van Huize Mathena dient te worden opgevangen binnen het plangebied. Daarnaast heeft NS mogelijk nog wensen/voorwaarden om een deel van het parkeren door reizigers op dit terrein te willen invullen. Bijkomende uitdaging is dat vrijwel alle doelgroepen voor de parkeervoorziening zoveel mogelijk in de westpunt (nabij station/supermarkt) willen parkeren. Een meerlaagse parkeervoorziening kan een bijdrage leveren in de oplossing en de totale oppervlakte voor parkeren beperken.

Het nieuwe woongebied gaat onderdeel uit maken van het gebied vergunningen parkeren van het centrum. Verder moet onderzocht worden in welke vorm de verschillende parkeer-doelgroepen gefaciliteerd worden t.a.v. parkeerduurregeling, indeling in parkeerterreinen (achter slagbomen) en betaald parkeren.

Om de toenemende parkeerdruk en daarmee de verkeersgeneratie in en rond het centrum te beheersen is het van belang te zoeken naar alternatieve vormen van mobiliteit. Hierbij kan gedacht worden aan deelmobiliteit, (deelauto's/deelscooters/E-bikes) maar ook aansluiting van het (woon)gebied op het lokale en regionale hoofdfietsnetwerk. Met de eerder genoemde fietsverbinding tussen de Babberichseweg en het Stationsplein wordt voorzien in een goede aansluiting op het fietsnetwerk.



5.2.9. De verkeer-aantrekkende werking van een supermarkt die op het Stationsplein ontsloten wordt, heeft effecten elders op het wegennet in het centrum.

De toename van gemotoriseerd verkeer als gevolg van de realisatie van een supermarkt op het voormalige BAT-terrein heeft effecten elders op het wegennet van Zevenaar. Met name op de Oranjelaan en de Wilhelminalaan, waar nu reeds een forse verkeersdruk bestaat, gaat de intensiteit van het gemotoriseerde verkeer toenemen, wat een effect heeft op de verkeersveiligheid (o.a. fietsverkeer en oversteekbaarheid) en leefbaarheid (o.a. geluid, uitstoot, trillingen). Ook het verkeer op de rotonde Wilhelminalaan - Arnhemseweg – Julianalaan en het kruispunt Oranjelaan – Molenstraat – Nieuwe Doelenstraat gaat toenemen, wat invloed heeft op de verkeersafwikkeling op deze kruispunten.

Zoals eerder aangegeven dient een nadere analyse (verkeersmodel en dynamisch simulatiemodel) plaats te vinden naar de impact van de verkeerstoename als gevolg van de realisatie van een supermarkt op het voormalige BAT-terrein. Deze analyse krijgt een breder karakter dan alleen vanuit de gevolgen van de ontwikkeling van het terrein Enghuizen fase 2 om daarmee ook de gevolgen voor de verkeersafwikkeling van de hiervoor genoemde knelpunten (beter) in beeld te hebben.

5.2.10. Bereikbaarheid Zevenaar voor de toekomst vraagt om openhouden oplossingsmogelijkheden

Vanuit de verstedelijkingsstrategie is enerzijds verdere groei voorzien van met name het gebied tussen spoor en A12. De huidige weginfrastructuur loopt tegen beperkingen aan. Met verdere bouw en intensiever gebruik van het spoor en de weg is goede verkeersafwikkeling binnen de kern in het geding. De koppelingen tussen de kern Zevenaar en het oostelijke uitbreidingsgebied zijn beperkt en sterk afhankelijk van gelijkvloerse spoorovergangen die vaker dicht zijn. Om naar de toekomst een escape te behouden, is een logische ruimtereservering (als groen) binnen het plangebied aan te bevelen. Hiermee wordt een koppeling tussen het station en de Babberichseweg mogelijk en kan de parkeerringstructuur om het centrum worden voltooid. Door te kiezen voor meer grote bouwblokken met een hoogte van 5/6 verdiepingen kan hiervoor een goede oplossing worden gevonden.

Supermarkt

5.2.11. Er is in de toekomst beperkte uitbreidingsruimte voor supermarkten in Zevenaar.

Uit een in opdracht van Solidiam uitgevoerde effectenanalyse naar een supermarkt op het voormalige BAT-terrein (**bijlage 2**) blijkt er in Zevenaar op basis van kwantitatieve behoefte beperkte uitbreidingsruimte voor supermarkten te zijn. Tot 2030 is er naar verwachting een indicatieve uitbreidingsruimte van ca. 744 m² wvo. Op dit moment is er sprake van overaanbod. Omdat de verwachting is dat het inwoneraantal ook na 2030 verder stijgt, neemt naar verwachting de indicatieve uitbreidingsruimte na 2030 verder toe.

5.2.12. Gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan voor het BAT-terrein past niet in de Centrumvisie Zevenaar 2015 – 2025.

In de Centrumvisie Zevenaar 2015 – 2025, die door de gemeenteraad is vastgesteld, wordt een compacter centrumgebied gezien als een van de oplossingen om de toenemende leegstand terug te dringen. Krimp in overaanbod wordt gezocht in risicovolle of kansarme gebieden. Dit zijn de gebieden die buiten het kernwinkelgebied vallen en waar leegstand zich als eerste manifesteert. De Kerkstraat is daarbij als kwetsbaar gebied aangeduid. Volgens de visie kent de nu nog aanwezige detailhandel in de Kerkstraat een uitsterfconstructie en blijft deze ook behouden. Om die reden is in de centrumvisie opgenomen dat er geen invulling wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid om detailhandel toe te staan op het voormalige BAT-terrein, zoals dit wel is opgenomen in het bestemmingsplan BAT-terrein. Het compacter en vitaler maken van het centrum vergt medewerking van ondernemers en pandeigenaren. Op dit moment wordt samen met vastgoedeigenaren en ondernemers gewerkt aan het compacter maken van

het centrum. De supermarkt op het voormalige BAT-terrein kan als contraproductieve ontwikkeling worden gezien voor de uitvoering van de Centrumvisie. Vanuit de Stichting Activiteiten en Centrummanagement is hierover op 15 juni 2023 een brief ontvangen (bijlage 5).

Invulling van de wijzigingsbevoegdheid en daarmee dus mogelijk maken van detailhandel op het voormalige BAT-terrein, past op dit moment dus niet binnen het door de raad vastgesteld beleid.

5.3. Alternatieven

5.3.1. *Geen medewerking verlenen aan de in de ontwikkelvisie/Masterplan voorgestelde ontwikkelrichting ten aanzien van het aantal woningen*

Uw raad kan besluiten niet in te stemmen met de kwalitatieve en kwantitatieve toevoeging van het aantal woningen. In dat geval blijft de mogelijkheid die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan BAT-terrein van toepassing en zullen er 60 woningen in het dure segment aan de woningvoorraad worden toegevoegd.

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

Indien ingestemd kan worden met de kwantitatieve en kwalitatieve toevoeging van het aantal woningen en er geen bedenkingen zijn tegen het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid om de supermarkt mogelijk te maken zal het stedenbouwkundig plan verder worden uitgewerkt. Ook zal er een exploitatieovereenkomst met Solidiam worden gesloten. Hierin zullen de afspraken worden vastgelegd. Vertaling zal plaatsvinden in een Omgevingsplan dat ter vaststelling aan uw raad zal worden voorgelegd.

7. Klimaat en duurzaamheid

Met de planuitwerking van de verdere (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein en het opstellen van het omgevingsplan hiervoor zullen de kansen en mogelijkheden ten aanzien van klimaat en duurzaamheid samen met Solidiam worden verkend, en waar mogelijk worden verwerkt in de plannen. Naar verwachting worden in ieder geval zoals in de eerste fase, ook de woningen in de tweede fase energieneutraal.

8. Communicatie

Na besluitvorming door uw raad wordt Solidiam geïnformeerd over uw besluit en zal, in afstemming met de gemeente, de dialoog met de omgeving worden aangegaan. Inmiddels heeft op 9 mei 2023 een informatieavond plaats gehad georganiseerd door Solidiam (bijlage 6). Daarnaast heeft in mei 2023 een persgesprek plaatsgevonden. Ook is er op 15 juni 2023 een brief van de Stichting Activiteiten en Centrummanagement Zevenaar (SAZ) ontvangen. Deze brief is via de griffie aan u ter kennis gebracht (bijlage 5). Tot slot heeft op 20 juni 2023 op verzoek van de bewoners van Enghuizen fase 1 een bijeenkomst plaatsgevonden met de gemeente (bijlage 7).

9. Kosten, baten en dekking

Het voormalige BAT-terrein is eigendom van Solidiam. De (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein is dus ook een particulier initiatief. De kosten van de (her)ontwikkeling worden dan ook door Solidiam gedragen. De door de gemeente te maken plankosten voor deze (her)ontwikkeling van het voormalige BAT-terrein, worden bij Solidiam verhaald. De afspraken hieromtrent worden, op basis van de nota kostenverhaal, in een nog op te stellen exploitatieovereenkomst vastgelegd.

Vanwege het gebruik van het NS-parkeerterrein voor de parkeerbehoefte van het gemeentehuis en de Turmac Cultuurfabriek en het gebruik van dit parkeerterrein voor de parkeerbehoefte van de supermarkt, dienen met Solidiam afspraken gemaakt te worden over eigendom, gebruik en financiering van dit



parkeerterrein. Dit dient nog uitgewerkt te worden. Dit betekent waarschijnlijk wel dat ook de gemeente moet investeren in dit parkeerterrein (t.b.v. de parkeerbehoefte van het gemeentehuis en de Turmac Cultuurfabriek). Hiervoor zal te zijner tijd een investeringsvoorstel worden voorbereid en aan het college en uw gemeenteraad worden voorgelegd.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	1168251	Notitie 'Inhoudelijke programmatische uitgangspunten 'Ontwikkelvisie Enghuizen' d.d. 20-10-2022
2.	1168241	Effectenanalyse supermarkt d.d. 23 februari 2023 (actualisatie)
3.	1168245	Actualisatie verkenning verkeersontsluiting Enghuizen Zevenaar d.d. 20 februari 2023
4.	1168233	Masterplan 08-02-2022
5.	1167982	Brief Stichting Activiteiten en Centrummanagement d.d. 15 juni 2023
6.	1169390	Verslag Informatieavond 9 mei 2023
7.	1169588	Verslag informatieavond 20 juni 2023 bewoners Enghuizen fase 1.

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp	Ontwikkelvisie/Masterplan Enghuizen fase 2 (voormalig BAT-terrein)
Zevenaar	
zaaknummer	Z/23/449851
documentnummer	INT/23/1169364

De raad van de gemeente Zevenaar;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

besluit:

1. In te stemmen met de verdere uitwerking van het plan voor het voormalige BAT terrein (Enghuizen fase 2) op basis van een hogere woningdichtheid en hierbij tevens een goede ruimtelijke en verkeerskundige inpassing van de supermarkt na te streven;
2. Geen bedenkingen te hebben tegen het gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid door het college van burgemeester en wethouders opgenomen in artikel 3.5 van het bestemmingsplan BAT-terrein voor het toevoegen van een supermarkt in het nog te realiseren plandeel van de eerste fase (op de aanwezige parkeergarage) onder voorwaarde dat sprake is van een aantoonbaar goed uitgewerkt plan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 20 september 2023.

De griffier	De burgemeester
I.M. van Dijk	L.J.E.M. van Riswijk