



Raadsvoorstel

onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nieuwe Komstraat 19, Lobith
zaaknummer	Z/23/442271
documentnummer	INT/24/1194311
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Samenvatting

De gemeente Zevenaar wil de komende jaren een aantal van haar vastgoedlocaties herontwikkelen. Zo ook het voormalige kinderdagverblijf Bereboot aan de Nieuwe Komstraat 19 in Lobith (zie afbeelding 1). Het plan is om vier (patio)woningen te bouwen. De gemeenteraad heeft in november 2022 uitgangspunten vastgesteld (zie bijlage 2). Op basis van deze uitgangspunten is er een tekening gemaakt (zie afbeelding 2). Hierop is de uitgeefbare grond aangegeven met een gele stippellijn. Ook staat daarop een indicatie van de bebouwing. Op basis van deze tekening en uitgangspunten is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



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



Afbeelding 2. Tekening uitgangspunten

Het bouwen van de vier (patio)woningen kan niet op basis van het geldende bestemmingsplan ('Lobith'). Om dit mogelijk te maken, is het bestemmingsplan 'Nieuwe Komstraat 19, 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 zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen Ingediend, die hebben geleid tot een aantal planaanpassingen (zie bijlage 1 Zienswijzennota). Het bestemmingsplan wordt daarom in gewijzigde vorm ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Nadat u het plan heeft vastgesteld, ligt het zes weken ter inzage voor de beroepstermijn.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het overgangsrecht bepaalt dat als een ontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd vóór deze datum, het oude recht nog geldt. Dit is bij dit plan het geval. Na vaststelling wordt het plan onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. de zienswijzennota 'Nieuwe Komstraat 19, Lobith' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Nieuwe Komstraat 19, Lobith' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMRO code NL.IMRO.0299.BP11NWKOMSTR19-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 vier (patio)woningen aan de Nieuwe Komstraat te Lobith kunnen worden gerealiseerd.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Er zijn twee zienswijzen ingediend, die leiden tot planaanpassingen

Er zijn twee zienswijzen ingediend, die hebben geleid tot een aantal planaanpassingen. De belangrijkste wijziging is het twee meter verschuiven van het bouwvlak in zuidelijke richting, waarmee tegemoet wordt gekomen aan de wens van reclamanten.

Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen en voor de planaanpassingen, zie de zienswijzennota (bijlage 1).

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. Ook is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, en daarna een nader ecologisch onderzoek naar vleermuizen. Hieruit blijkt (zie bijlage 12) dat er een vaste verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis in het gebouw aanwezig is. Er zijn daarom mitigerende maatregelen getroffen en er is een ontheffing in het kader van de Wet Natuurbescherming aangevraagd bij de provincie.

2.2 Woningen op deze locatie worden als wenselijk geacht

Het pand aan de Nieuwe Komstraat 19 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 bestemmingsplan is een vertaling hiervan.

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

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 vergrijzende bevolking. De woningbehoefte is vooral afkomstig van de lokale bevolking. Dit resulteert in vraag naar een betaalbaar aanbod in de koopsector tot € 300.000,- en een beperkte vraag naar woningen boven de € 300.000,-.

Door op deze locatie patiwoningen (in het midden/hoog segment) te realiseren, wordt de noodzakelijke doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd.

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

De bouwmogelijkheden worden globaal gevonden op de plek van het voormalige kinderdagverblijf, met voldoende afstand tot de nabijgelegen woningen. Bebouwing is voornamelijk één-laags met ruimte om accenten in een tweede laag te maken.

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

Uitgaande van de parkeernormen uit het paraplubestemmingsplan Parkeren is er sprake van een parkeerbehoefte van acht parkeerplaatsen. Hiervan worden er vier op eigen terrein gerealiseerd. De overige parkeerplaatsen worden gevonden in het openbaar gebied. Doordat het kinderdagverblijf komt te vervallen, komen de openbare parkeerplaatsen ten behoeve van dit kinderdagverblijf vrij. Deze capaciteit kan gebruikt worden om de resterende parkeerbehoefte van de te realiseren woningen op te vangen.

3.1 Aangeven welke ondergrond is gebruikt, betreft een wettelijke verplichting

Op grond van het besluit ruimtelijke ordening moet uw raad in het vaststellingsbesluit specifiek aangeven op welke ondergrond het plan is gebaseerd. Voor dit bestemmingsplan is er gebruik gemaakt van de BGT kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt in het Kadaster).

4.1 De kosten zijn anderszins verzekerd

De kosten zijn verzekerd middels een koop-/ontwikkelovereenkomst. Er hoeft dus geen exploitatieplan op basis van artikel 6.12, tweede lid van de Wet ruimtelijke ordening opgesteld worden.

Alternatieven

Niet van toepassing. Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is 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 woningen. Hierover zijn afspraken vastgelegd in een koop-/ontwikkelovereenkomst. Evaluatie is niet nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid

De nieuwe woningen worden gasloos. Daarnaast zijn er uitgangspunten vastgesteld in het kader van waterhuishouding, duurzaamheid en circulariteit (zie bijlage 2).

8. Communicatie

Communicatie

Over het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Zevenaar Post en op overheid.nl. Het plan is te vinden op Regels op de kaart van het Omgevingsloket. Daarnaast wordt over de herontwikkeling van de vastgoedlocaties gecommuniceerd op de projectpagina: <https://www.zevenaar.nl/herontwikkeling-nieuwe-komstraat-19>. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de overige communicatie over de planning, bouw, hinder, etc.

Participatie

Voor de herontwikkeling van de verschillende vastgoedlocaties, waaronder Nieuwe Komstraat 19, heeft het vorige college voorlopige uitgangspunten vastgesteld. Voordat deze uitgangspunten in november 2022 door de gemeenteraad zijn vastgesteld, zijn ze via een online consultatieronde voorgelegd aan



omwonenden en andere belangstellenden. In de Participatieleidraad (vastgesteld in september 2022) zijn verschillende vormen van participeren omschreven (de zogenoemde 'participatietrap', zie afbeelding 3).



Afbeelding 3. Participatietrapp

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.

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 (Zegers Bouw) en de gemeente meer over het plan verteld. Belangstellenden konden vragen stellen over het ontwerpbestemmingsplan 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/herontwikkeling-nieuwe-komstraat-19>).

Gesprek met reclamanten

Met alle indieners van de zienswijzen is een gezamenlijk gesprek gevoerd (op 26 maart 2024). Hierin is gesproken over de inhoud van hun zienswijzen en hun grootste bezwaren. Dit gesprek heeft meegewogen om nu een planaanpassing voor te stellen (zie argument 1.1 en Zienswijzennota).

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/24/1222530	Zienswijzennota Nieuwe Komstraat 19, Lobith
2.	INT/23/1146357	Definitieve uitgangspunten 4 vastgoedlocaties
3.	INT/24/1223311	Verbeelding Nieuwe Komstraat 19 (vastgesteld)
4.	INT/24/1222458	Regels Nieuwe Komstraat 19 (vastgesteld)
5.	INT/24/1222459	Toelichting Nieuwe Komstraat 19 (vastgesteld)
6.	INT/23/1181597	REG Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
7.	INT/23/1181598	TOE Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
8.	INT/23/1181599	TOE Bijlage 2 Stikstofonderzoek
9.	INT/23/1181600	TOE Bijlage 3 Quicksan flora en fauna
10.	INT/23/1181601	TOE Bijlage 4 Archeologisch onderzoek
11.	INT/23/1181602	TOE Bijlage 5 Watertoets
12.	INT/23/1181463	TOE Bijlage 6 Nader onderzoek naar vleermuizen
13.	INT/23/1153507	Beoordelingsbrief en besluit archeologie

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp
zaaknummer
documentnummer

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Nieuwe Komstraat 19, Lobith
Z/23/442271
INT/24/1194311

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- Een planologisch kader vastgesteld moet worden om de realisatie van vier (patio)woningen aan de Nieuwe Komstraat 19 te Lobith mogelijk te maken;
- Het bestemmingsplan 'Nieuwe Komstraat 19, Lobith' een planologisch kader biedt voor de realisatie van vier (patio)woningen;
- 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 zes 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.BP11NWKOMSTR19-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 twee reclamanten (dit betreffen twee collectieve zienswijzen);
- De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie zijn 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 gewijzigd 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 zienswijzennota 'Nieuwe Komstraat 19, Lobith' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Nieuwe Komstraat 19, Lobith' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMRO code NL.IMRO.0299.BP11NWKOMSTR19-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 27 november 2024.

De griffier
C.M. Steenbergen

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