

Raadsvoorstel

Onderwerp	Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan Pastoor Slingerstraat te Giesbeek
Zaaknummer	Z/22/426487
Documentnummer	INT/22/1132750
Portefeuillehouder	A. van Orden
Portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling
Behandelend ambtenaar/afdeling	R. van Aartsen en J. van der Wijk
Telefoon	0316-595272/0316-595428
E-mail	r.vanaartsen@zevenaar.nl/j.vanderwijk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Aan de Pastoor Slingerstraat, tussen de Sint Martinuskerk en de begraafplaats, ligt een grasveldje (zie Afbeelding 1). Al sinds 2010 is er sprake van eventuele woningbouw in het plangebied. Initiatiefnemer (Plavei) is voornemens om ter plaatse van dit grasveld acht levensloopbestendige rijwoningen te realiseren. De woningen worden opgedeeld in twee blokken van vier woningen. Locatie ligt in het bestemmingsplan 'Kernen Lathum, Angerlo en Giesbeek' en heeft de enkelbestemming 'Groen'. Daarnaast heeft het de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarden – hoge archeologische verwachting' en de dubbelbestemming 'waarde – archeologie'. Door de initiatiefnemer is een bestemmingsplan aangeleverd, waarmee er een nieuw planologisch kader gecreëerd wordt op basis waarvan acht nieuw te bouwen sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd.



Afbeelding 1 Luchtfoto huidige situatie. Het plangebied is met een gestippelde groene lijn gemarkeerd



Afbeelding 2 Stedenbouwkundig plan 8 levensloopbestendige woningen Pastoor Slingerstraat Giesbeek

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend (een buiten de termijn, maar deze wordt wel inhoudelijk behandeld). Het bestemmingsplan wordt in gewijzigde vorm ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De gewijzigde vaststelling is het gevolg van zowel de ingediende zienswijzen als ambtshalve wijzigingen (zie argumenten en de zienswijzennota voor meer informatie).

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. de zienswijzennota 'Pastoor Slingerstraat, Giesbeek' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Pastoor Slingerstraat, Giesbeek" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO. 0299.BP05PASTOORSLINGER-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
3. 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 sociale huurwoningen aan de Pastoor Slingerstraat te Giesbeek kunnen worden gerealiseerd.



5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Er worden aanpassingen gedaan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en ambtshalve aanpassingen.

Er zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan drie binnen de zienswijzentermijn en een buiten deze termijn. Er is gekozen om deze zienswijze wel inhoudelijk te behandelen. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen, verwijzen wij u naar de bijlage zienswijzennota. De zienswijzen geven aan dat zij deze plek niet geschikt vinden voor woningbouw. Hieronder worden de aanpassingen beschreven:

Planaanpassingen naar aanleiding van ingediende zienswijzen

Toelichting

- De conclusies uit het nader ecologisch onderzoek (vleermuizen) worden toegevoegd;
- Er wordt een motivering opgenomen om aan te geven dat het bodemonderzoek alsnog representatief is;
- Er wordt een motivering opgenomen om aan te geven dat het archeologisch onderzoek alsnog representatief is;
- De conclusies uit het vervolgonderzoek archeologie (proefsleuvenonderzoek) worden toegevoegd;
- Er wordt bij de stikstofparagraaf een opmerking gemaakt dat er nog een nader onderzoek wordt uitgevoerd conform de nieuwe AERIUScalculator;
- Selectiebesluit wordt toegevoegd.

Regels

- In de planregels wordt de parkeernorm van 1,6 vastgelegd per woning, met daarbij een afwijkingsmogelijkheid;
- Er worden planregels toegevoegd ten aanzien van de toegevoegde verkeersbestemming;
- In de planregels wordt vastgelegd dat er enkel sociale huurwoningen worden gebouwd;
- In de planregels wordt onder artikel 11.1.1 het volgende opgenomen:
 - Een omgevingsvergunning voor het bouwen en/of een omgevingsvergunning voor een wijziging van het gebruik kan pas worden verleend als is verzekerd dat er ten behoeve van de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid voor motorvoertuigen op eigen terrein dan wel aansluitend op eigen terrein in het openbaar gebied of blijkens een parkeeronderzoek geconcludeerd kan worden dat er voldoende ruimte is om de (overige) parkeerdruk af te wentelen binnen 100 meter loopafstand van het plangebied. Hierbij gelden de navolgende normen:

Functie	Per	Rest bebouwde Kom
<i>Wonen</i>		
Koop, tussen/hoek	woning	1,9
Huurhuis, vrije sector	woning	1,9
Huurhuis, sociale huur	woning	1,6

- de onder a bedoelde parkeerplaatsen voor motorvoertuigen dienen de maatvoering te hebben conform het bepaalde in artikel [2.11](#)

Verbeelding

- Op de verbeelding wordt het plangebied verruimd door een 'verkeer-Verblijfs' bestemming op te nemen waarin de zes parkeerplaatsen geprojecteerd zijn die ten behoeve van deze ontwikkeling aangelegd worden;
- Op de verbeelding wordt het aantal woningen vastgelegd (acht);

Bijlagen

De volgende onderzoeken worden toegevoegd:

- Nader ecologisch onderzoek (vleermuizen);
- Vervolgonderzoek archeologie (proefsleuvenonderzoek)+ selectiebesluit (zie bijgevoegde bijlage);
- Nieuwe AERIUS-berekening (stikstof).

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

- Er wordt een onderbouwing opgenomen met betrekking tot de molenbiotoop. Daarin wordt aangegeven dat "het plan gelegen is in een molenbiotoop en dat dit conform de provinciale instructieregel uit de verordening (art. 2.64) betekent dat het initiatief geen negatief effect mag hebben op de windvang. Dat het initiatief gelegen is op 280 meter afstand van de molen. Op de kortste afstand van 280 meter is, berekend aan de hand van de biotoopformule, een maximale hoogte mogelijk van 8.35 meter, waarbij een negatief effect op de windvang uit te sluiten is. De maximale bouwhoogte van de bebouwing is in het bestemmingsplan dan ook gesteld op 8m en voor de beplanting is een voorwaardelijke verplichting gesteld aan het planten van soorten die maximaal 8 meter hoog worden. Hiermee voldoet het initiatief aan de eisen vanuit de molenbiotoop. Bovendien heeft er afstemming met de molenaar plaatsgevonden en is ook hij akkoord."
- Het advies van de VGGM omtrent externe veiligheid wordt toegevoegd.

Regels

- Er wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de boomsoorten *Prunus Sargentii* 'Rancho' en *Amelanchier arborea* 'Robin Hill' dienen te worden aangeplant;
- In de begrippenlijst wordt 'aaneengebouwd' gedefinieerd.

Verbeelding

Niet van toepassing.

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

De basis van het plan zijn de bebouwingslijnen van de kerk en de pastoriewoning. Het nieuwe bouwblok van de woningen sluit de ruimte rondom de kerk af. De gewenste verbinding tussen de kerk en de begraafplaats wordt extra aangezet wat kwaliteit geeft aan dit plan. Het talud wordt met beplanting opgewaardeerd en een brede trap zorgt voor een goede overgang van de kerk naar de begraafplaats. De achterzijde van de kerk krijgt meer allure door de trap die het hoogteverschil overbrugt en de groene inrichting van dit talud. De tuinen krijgen een groene erfafscheiding, wat de ruimtelijke kwaliteit ten goede komt. Daarmee sluiten de achterzijden van de woningen aan op de omgeving van de kerk met het groene talud. Aan de voorzijde van de woningen wordt gestreefd naar een groen straatbeeld. Het linker bouwblok wordt voorzien van een lage haag. Helaas is bij het rechter bouwblok geen ruimte voor een kleine haag. Het groen inrichten van de voortuinen heeft wel de voorkeur. De verbinding tussen de kerk en de begraafplaats wordt aangezet met 2 bomen.



Het terrein kenmerkt zich door een groot hoogteverschil ten opzichte van de omgeving. Om goed aan te sluiten bij de omgeving en de woningen goed toegankelijk te houden, is aan de westzijde van het plan een keermuur geplaatst. Het groenvak wordt voorzien van gras en bomen. In het plantvak langs het linker bouwblok komen heesters. Dit om een groene overgang te maken naar het trottoir en de woning. Bij de rechter woning van het rechter bouwblok wordt een hekwerk met hederaplant geplaatst op de scheiding met het buurperceel.

De architectuur van de woningen sluit aan bij het dorpskarakter en de historische sfeer van de kerk. De woningen worden 1 laag met kap. Door de hoekwoning te voorzien van een dwarskap markeert de woning de hoek van de straat en maakt een startmoment van de rijwoningen.

2.2 Het bouwen van acht woningen past binnen het woningbouwprogramma

Het betreft een plan met acht levensloopbestendige woningen, met als beoogde doelgroep senioren. De (grondgebonden) levensloopbestendige woningen zijn in principe ook geschikt voor andere doelgroepen. Indien de behoefte aan seniorenwoningen afneemt, kunnen de woningen in de behoefte van andere doelgroepen voorzien. Hiermee wordt waarde gehecht aan een duurzame ontwikkeling van de gebouwde omgeving en een goede toekomstkwaliteit van het woningaanbod.

Daarnaast zijn het sociale huurwoningen die worden toegevoegd aan de woningvoorraad in Giesbeek. In Giesbeek is vooral vraag naar grondgebonden woningen en behoefte aan toevoeging van toegankelijke sociale huurwoningen (klein grondgebonden met tuintje). Met de woondeal is daarnaast afgesproken dat nieuwe woningbouwplannen voor 50% bestaan uit betaalbare woningen. Deze woningen voldoen aan deze wensen.

2.3 Het voorgestelde plan sluit aan op de prestatieafspraken tussen Plavei en de Gemeente Zevenaar

In de prestatieafspraken van 2021 is voor deze locatie afgesproken de mogelijkheden te onderzoeken voor de realisatie van 6 tot 8 woningen.

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

Door een adviesbureau is een bestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting) aangeleverd. Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld door diverse beleidsadviseurs en overlegpartners. Alle opmerkingen zijn door de initiatiefnemer in de eindversie verwerkt. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

3.1 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. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden wordt anderszins verzekerd, namelijk door middel van een overeenkomst.

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?

Er is sprake van een aanvraag ingediend door derden. De gemeente is 'slechts' verantwoordelijk voor het vaststellen van een planologisch kader. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de sociale huurwoningen. Evaluatie is niet nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid

Levensloopbestendige woningen zijn een duurzaam concept. De woningen zijn aantrekkelijk voor een brede doelgroep en daarmee duurzamer in gebruik. De woningen worden volgens opgave gerealiseerd met het energielabel A+++ / energie neutrale woning.

8. Communicatie

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Zevenaar Post en het Gemeenteblad. Ook is het te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en bij het Loket Vergunningen.

9. Kosten, baten en dekking

De gebruikelijke leges worden in rekening gebracht.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/22/1133204	Regels
2.	INT/22/1133205	Toelichting
3.	INT/22/1133211	Verbeelding
4.	INT/22/1133221	Staat van bedrijfsactiviteiten
5.	INT/22/1133222	Inrichtingstekening + doorsneden
6.	INT/22/1133223	Verkennd bodemonderzoek
7.	INT/22/1133225	Advies VGGM
8.	INT/22/1133226	Waterhuishoudkundig plan
9.	INT/22/1133227	Archeologisch onderzoek
10.	INT/22/1133228	Proefsleuvenonderzoek
11.	INT/22/1133229	Beoordelingsbrief archeologisch proefsleuvenonderzoek
12.	INT/22/1133230	Quickscan natuurtoets
13.	INT/22/1133232	Nader onderzoek ecologie
14.	INT/22/1133233	AERIUS-berekening
15.	INT/22/1133235	Parkeeronderzoek
16.	INT/22/1133237	Zienswijzennota

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Pastoor Slingerstraat te Giesbeek
Zaaknummer	Z/22/426487
Documentnummer	INT/22/1132750

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- Het plan past binnen het gemeentelijk woonbeleid;
- Het voorgestelde plan aansluit op de prestatieafspraken die gemaakt zijn tussen Plavei en gemeente Zevenaar;
- De stedenbouwkundige opzet van de nieuw te bouwen woningen aanvaardbaar is;
- Er een maximale bouwhoogte van 8 meter is toegestaan. Hierbij is aansluiting gezocht met naastgelegen panden bestaande uit twee bouwlagen met kap. Bij de situering van de bouwkvavels is rekening gehouden met de achtergevels en de erven van de naastgelegen percelen, waaronder die van de woningen van reclamant en anderen. De kortste afstand tussen het bouwvlak van de beoogde woningen en de woning van reclamant bedraagt meer dan 25 meter. De kortste afstand tussen het bouwvlak en de dichtstbijzijnde oostelijke woning is 10 meter. Dit is volgens de gemeente ruim in een bebouwde omgeving. Daarmee is er naar de mening van de gemeente geen sprake van onaanvaardbare aantasting van woongenot voor omwonenden;
- Het initiatief gelegen is in de bebouwde omgeving van een dorpskern. Een hogere bebouwingsdichtheid is in een dergelijk ruimtelijke context gangbaar waarbij gevolgen ten aanzien van privacy op zichzelf niet vreemd zijn. Desalniettemin dient er geen sprake te zijn van onaanvaardbare aantasting van privacy. De gemeente stelt zich op het standpunt dat van onaanvaardbare aantasting van privacy van omwonenden geen sprake is. Een afstand van minimaal 10 meter tussen de geprojecteerde bebouwing en bestaande bebouwing is in een bebouwde omgeving niet vreemd en leidt niet tot een onevenredige aantasting van de privacy voor omwonenden;
- Een planologisch kader vastgesteld moet worden om de realisatie van de acht sociale huurwoningen mogelijk te maken;
- Het bestemmingsplan Pastoor Slingerstraat te Giesbeek een planologisch kader biedt voor de realisatie van de acht woningen;
- Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;
- Het ontwerp bestemmingsplan voor 6 weken ter inzage heeft gelegen, voor iedereen langs elektronische weg beschikbaar is gesteld en raadpleegbaar is gemaakt;
- Het digitale ontwerpbestemmingsplan tevens is gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl met IDN: NL.IMRO.0299.BP05PASTOORSLINGER -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 vier reclamanten;
- De zienswijzen zijn beoordeeld en van een reactie zijn voorzien in de zienswijzennota;
- Het bestemmingsplan derhalve gewijzigd wordt vastgesteld;
- Het niet noodzakelijk is een exploitatieplan vast te stellen, omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;

Gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzennota 'Pastoor Slingerstraat, Giesbeek' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan "Pastoor Slingerstraat, Giesbeek" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BP05PASTOORSLINGER-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
3. 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 1 februari 2023.

De griffier
I.M. van Dijk

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