



Raadsvoorstel

onderwerp	Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Steenhuizen 6 te Zevenaar
zaaknummer	Z/23/442270
documentnummer	INT/24/1199052
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke Ontwikkeling

1. Samenvatting

De gemeente Zevenaar wil de komende jaren een aantal van haar vastgoedlocaties herontwikkelen. Een van deze locaties betreft de voormalige basisschool/Caleidoz aan de Steenhuizen 6 te Zevenaar (zie Afbeelding 1). De voorgenomen ontwikkeling op deze locatie omvat de realisatie van twintig appartementen. Ten aanzien van deze ontwikkeling zijn in november 2022 door de gemeenteraad uitgangspunten vastgesteld (zie Bijlage 1). Conform deze uitgangspunten is een tekening gemaakt waarop de uitgeefbare grond is aangegeven met een gele stippellijn en een indicatie van de bebouwing (zie Afbeelding 2). Op basis van deze uitgangspunten is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld.



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



Afbeelding 2. Tekening uitgangspunten

De voorgenomen ontwikkeling kan niet op basis van het geldende bestemmingsplan ('Woongebied Kom Zevenaar') worden gerealiseerd. Om deze beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is het voorliggende bestemmingsplan 'Steenhuizen 6, Zevenaar' opgesteld. Dit plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, sluit aan bij de woningbehoefte en de stedenbouwkundige opzet is aanvaardbaar.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad wordt het bestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor de beroepstermijn.

Op 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Het overgangsrecht bepaalt 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 plan wordt dan onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. Het bestemmingsplan 'Steenhuizen 6, Zevenaar' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMRO code NL.IMRO.0299.BPo1STEENHUIZEN6-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. 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;



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 twintig appartementen aan de Steenhuizen te Zevenaar kunnen worden gerealiseerd.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Er zijn geen zienswijzen ingediend

Tijdens de inzagetermijn van het ontwerp bestemmingsplan zijn er geen zienswijzen ingediend.

1.2 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. Als bijlage bij de toelichting is een geactualiseerde AERIUS-berekening toegevoegd (stikstof) volgens de nieuwste calculator.

Zoals gebruikelijk is dit bestemmingsplan inclusief bijlagen inhoudelijk beoordeeld door diverse beleidsadviseurs en overlegpartners. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoering van dit plan en er is voldoende onderbouwd dat het plan uitvoerbaar en haalbaar is.

1.3 Woningen op deze locatie worden als wenselijk geacht

Het pand aan de Steenhuizen 6 is vermeld als te verkopen object in het Integraal Accommodatieplan 2020-2040. Daarnaast heeft het college in januari 2021 ingestemd met de voorlopige uitgangspunten. Tot slot zijn de ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling naar woningbouw vastgesteld door de gemeenteraad in november 2022. Dit voorliggende bestemmingsplan is een vertaling van deze door de raad vastgestelde uitgangspunten.

1.4 Het beoogde woningbouwprogramma sluit aan bij de bestaande woningbehoefte in de kern Zevenaar en heeft een positief effect op de differentiatie in de wijk

Binnen de kern Zevenaar bestaat de kwalitatieve woningbehoefte uit de vraag van starters/jonge huishoudens, gezinnen en ouderen. De locatie Steenhuizen is dicht bij het centrum gesitueerd. Het is daarom goed voor te stellen om hier woningen te realiseren voor de doelgroep vitale senioren, zodat zij winkels en andere voorzieningen dichtbij hebben. Daarnaast wordt door te kiezen voor deze doelgroep de noodzakelijk doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd. Er wordt daarom ingezet op appartementen voor 1 á 2 persoons huishoudens.

Hiermee geeft dit plan uitvoering aan wat is vastgelegd in het Plan Woningbouw (vastgesteld oktober 2022). Hierin staat o.a. om woningen aan te laten sluiten op specifieke woonwensen (appartementen, kleine huishoudens). Daarnaast draagt dit plan bij aan de volgende omschreven acties (Plan Woningbouw, pp. 10):

- Stimuleer de transformatie van leegstaande panden naar woningen van particuliere eigenaren en versnel de transformatie van gemeentelijke panden.

- Stimuleer gedifferentieerde bouwprogramma's met kleinere woningen en woningtypes voor kleine huishoudens als aanvullend woningaanbod in buurten en kernen; waarbij voorkomen moet worden dat er te veel van hetzelfde aanbod op een plek komt.

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

De bebouwing wordt gevormd door een volume van maximaal drie bouwlagen (maximaal 11 meter) waarmee wordt aangesloten op de omliggende woonbebouwing. Het bouwblok is gesitueerd op een manier dat het de Didamseweg en Steenhuizen begeleidt (de locatie is gelegen in de knik van de weg, op gepaste afstand van de rijbaan) en de omliggende groenstructuur wordt behouden. Daarnaast wordt de privacy voor omwonenden geoptimaliseerd en de schaduwwerking geminimaliseerd. Achter de bebouwing vindt parkeren op eigen terrein plaats. Hierdoor ontstaat een respectabele afstand tussen de nieuwbouw en de perceelsgrens van de omliggende bestaande woningen (circa 15 meter).

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

Het bestemmingsplan 'Steenhuizen 6' is opgesteld conform het 'Paraplubestemmingsplan Parkeren'. Er is aangegeven dat bij de ontwikkeling het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein wordt gerealiseerd. Hiermee zorgen we dat de parkeerdruk niet op het openbaar gebied wordt afgewenteld. Uitgaande van de parkeernormen uit het paraplubestemmingsplan en de ontwikkeling zoals vastgesteld in de uitgangspunten, is er maximaal sprake van een parkeerbehoefte van 36 parkeerplaatsen. Er kan vanuit worden gegaan dat op eigen terrein voldoende ruimte is om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Het plangebied wordt voor auto's ontsloten via de Didamseweg, waarbij de overlast voor omliggende bebouwing zoveel mogelijk wordt beperkt. Ter plaatse van de oversteekplaats in de bocht van de Didamseweg/Steenhuizen is er wat extra ruimte nodig voor een verkeersveiliger situatie. Hiervoor is in het bestemmingsplan een aanduiding opgenomen, zodat de geplande aanpassing van deze oversteekplaats niet wordt belemmerd.

2.1 Aangeven welke ondergrond is gebruikt betreft een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

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, omdat het verhaal van kosten anderszins verzekerd wordt, namelijk door middel van een koop-/ontwikkelovereenkomst.

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?

De gemeente is verantwoordelijk voor het vaststellen van het planologische kader. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de realisatie van de appartementen. Hierover zijn afspraken vastgelegd in een koop-/ontwikkelovereenkomst. Evaluatie is niet nodig.



7. Klimaat en duurzaamheid

De nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd. Daarnaast zijn er uitgangspunten vastgesteld in het kader van waterhuishouding, duurzaamheid en circulariteit (zie Bijlage 1).

8. Communicatie

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Zevenaar Post en het Gemeenteblad. Ook is het te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Ook is het plan door de invoering van de Omgevingswet op 1 januari 2024 te raadplegen via Regels op de kaart van het Omgevingsloket.

Daarnaast wordt over de herontwikkeling van de vastgoedlocaties gecommuniceerd op de volgende projectpagina: <https://www.zevenaar.nl/herontwikkeling-steenhuizen-6>.

Na vaststelling van het bestemmingsplan neemt de ontwikkelaar de communicatie over met betrekking tot planning, bouw, hinder, et cetera.

Participatie

Voor de herontwikkeling van de verschillende vastgoedlocaties, waaronder Steenhuizen 6, 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. Participatietrap

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. Zie de Reactienota in Bijlage 14.

Een andere gespreksvorm die bij de participatievorm inventariseren past zijn (offline) interviews. Daarom was de vervolgstap om met verschillende omwonenden een individueel verdiepend gesprek te voeren (deze gesprekken hebben plaatsgevonden in maart 2022). In deze gesprekken konden zij hun reactie op

het plan verduidelijken. Het verslag van deze gesprekken staat in Bijlage 15.

Inloopbijeenkomst

Op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage lag, is er een inloopbijeenkomst georganiseerd (op 9 januari 2024). Tijdens deze avond hebben de geselecteerde ontwikkelaar en de gemeente meer over het plan verteld. Belangstellenden konden vragen stellen over het ontwerp bestemmingsplan 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-steenhuizen-6>).

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/23/1146353	Definitieve uitgangspunten 4 vastgoedlocaties
2.	INT/24/1199210	Verbeelding Steenhuizen 6 (vastgesteld)
3.	INT/24/1199209	Regels Steenhuizen 6 (vastgesteld)
4.	INT/24/1199207	Toelichting Steenhuizen 6 (vastgesteld)
5.	INT/23/1145753	REG Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten
6.	INT/23/1145756	TOE Bijlage 1 Onderzoek Ladder voor duurzame verstedelijking
7.	INT/23/1145757	TOE Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
8.	INT/23/1145758	TOE Bijlage 3 Historisch bodemonderzoek
9.	INT/24/1199066	TOE Bijlage 4 Stikstofonderzoek
10.	INT/23/1145762	TOE Bijlage 5 Quickscan ecologie
11.	INT/23/1145763	TOE Bijlage 6 Archeologisch onderzoek
12.	INT/23/1145765	TOE Bijlage 7 Watertoetsresultaat
13.	INT/23/1185049	TOE Bijlage 8 Nader ecologisch onderzoek vleermuizen en vogels
14.	INT/23/1189834	Reactienota herontwikkeling Steenhuizen 6
15.	INT/23/1146367	Gespreksverslag Steenhuizen 6
16.	INK/22/1127028	Omgevingsadvies VGGM m.b.t. bestemmingsplan Steenhuizen 6 te Zevenaar
17.	INT/23/1145784	Omgevingsadvies ODRA
18.	INT/23/1146365	Beoordelingsbrief en selectiebesluit archeologie
19.	INT/24/1199065	Besluit hogere grenswaarde geluid

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk



Raadsbesluit

onderwerp	Ongewijzigde vaststelling bestemmingsplan Steenhuizen 6 te Zevenaar
zaaknummer	Z/23/442270
documentnummer	INT/24/1199052

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat ;

- Een planologisch kader vastgesteld moet worden om de realisatie van twintig appartementen aan de Steenhuizen 6 te Zevenaar mogelijk te maken;
- Het bestemmingsplan 'Steenhuizen 6, Zevenaar' een planologisch kader biedt voor de realisatie van twintig appartementen;
- 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 Zevenaar;
- De stedenbouwkundige opzet van de nieuw te bouwen woningen aanvaardbaar is;
- Het ontwerp bestemmingsplan voor 6 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.BP01STEENHUIZEN6-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 geen gebruik is gemaakt;
- 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 ongewijzigd 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. het bestemmingsplan 'Steenhuizen 6, Zevenaar' bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMRO code NL.IMRO.0299.BPo1STEENHUIZEN6-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. 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;
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 24 april 2024.

De griffier
I.M. van Dijk

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