GEMEENTE ZEVENAAR
15 AUG. 2023
INGEKOMEN

Advies
Voorontwerp-bestemmingsplan

Gemeente Zevenaar
T.a.v. College van B&W
Postbus 10
6900 AA ZEVENAAR

Datum
10 augustus 2023

Zaaknummer
2023-009862

Onderwerp
Voorontwerp bestemmingsplan Grietakkers 7, Zevenaar

Inlichtingen bij
Maud Kettelarij
026-3598489
post@gelderland.nl

Beste meneer, mevrouw,

Hartelijk dank voor het voorontwerp bestemmingsplan 'Grietakkers 7, Zevenaar' dat wij op 14 juli 2023 ontvingen. Wij hebben het plan bekeken. Hierbij ontvangt u onze reactie.

Inhoud van het voorontwerp
De huidige woning aan de Grietakkers 7 te Zevenaar staat al geruime tijd leeg en verkeert in slechte staat. Het naast- en achtergelegen perceel kent momenteel geen specifiek gebruik. Hier worden hobbymatig paarden gehouden. Het voornemen is om het woonperceel en het naast- en achtergelegen perceel te ontwikkelen tot een woongebied met 25 woningen. Hiervoor wordt de bestaande woning gesloopt.

Provinciaal belang
In het voorontwerp spelen de provinciale belangen 'woningbouw', 'molenbiotoop' en 'klimaatadaptatie' een rol. Deze belangen zijn nog onvoldoende meegewogen in uw plan. Daarom brengen wij hierover een advies uit.

De bijlage is onderdeel van deze brief
U vindt ons advies in de bijlage. Wij verzoeken u onze opmerkingen te verwerken in het ontwerp-bestemmingsplan. Wij horen het graag als u het ontwerp-bestemmingsplan ter inzage legt. Gebruik hiervoor het e-formulier. U vindt dit formulier op www.gelderland.nl.

GEMEENTE ZEVENAAR
15 AUG. 2023
INGEKOMEN

Meer informatie
Heeft u nog vragen? Neem dan contact op met Maud Kettelarij.

Wij wensen u veel succes met het ontwerp van het bestemmingsplan.

Wij versturen deze brief in cc naar Waterschap Rijn en IJssel.

Met vriendelijke groet,
namens de algemeen directeur van de provincie Gelderland,

Frits Koenders
Teammanager Ruimte en Landschap

Bijlage:
Advies
Bijlage berekeningen molenbiotoop

Voor deze brief geldt:
Besluit ruimtelijke ordening, artikel 3.1.1

Onderbouwing van het advies

In uw plan spelen de provinciale belangen 'molenbiotoop', 'woningbouw' en 'klimaatadaptatie' een rol. Hier leest u waarom deze belangen in uw plan nog onvoldoende zijn meegewogen.

Molenbiotoop

Ons beleid

Molens zijn belangrijk voor de identiteit van Gelderland. Wij streven er dan ook naar de molens in stand te houden. Onze ambitie is de omgeving van de molens zo in te richten dat de molens kunnen blijven draaien. Wij beschermen de ruimte rond de molens (de molenbiotoop) tegen ingrepen die de windvang van de molen beïnvloeden. In de toelichting op het bestemmingsplan moet zijn aangetoond dat de nieuwe bebouwing of beplanting geen invloed heeft op het functioneren van de molen.

Afwegingen

Het plangebied ligt in de molenbiotoop van de Torenmolen 'de Buitenmolen'.

De Buitenmolen in Zevenaar

Een Torenmolen betreft een bijzonder oud type molen, waarvan er nog maar 4 in Nederland bestaan. Samen met de molen in Zeddam is dit de oudste molen van Nederland. 'De buitenmolen' in Zevenaar is uniek door het oudste nog bestaande molenmetselwerk van meer dan 1 meter dik en de grootste molenas van hout waaraan de wieken draaien. Daarnaast is het bijzonder dat de molen geen staart heeft en op de wind wordt gezet met een tandkrans en gaffelwielen. De molen is nog maalvaardig, geschikt voor het malen van graan. Een vrijwillige molenaar laat de molen regelmatig draaien op zaterdag en stelt de molen dan ook open voor publiek.

Maximaal toelaatbare hoogte in de molenbiotoop

In het voorliggend plan wordt uitgegaan van een maximale bouwhoogte van 8,2 meter op 250 meter afstand van de molen. Deze maximale bouwhoogte is berekend aan de hand van de '1-op-50 regel'. Dit is echter een grove berekeningsmethode. Bovendien is deze niet juist toegepast. De toegestane hoogte in de molenbiotoop wordt in de regels van het voorliggende plan geborgd in artikel 9.1.2. Echter is ook hier de onjuiste '1-op-50 regel' opgenomen. Daarmee is een onjuiste toegestane hoogte in de molenbiotoop opgenomen in zowel de toelichting als de regels van het bestemmingsplan. Hierdoor wordt onvoldoende geborgd dat nieuwe bebouwing de windvang van de molen niet zal beperken.

Nauwkeuriger is het om de toegestane hoogte in de molenbiotoop te berekenen aan de hand van de 'molenbiotoop-formule'. Daaruit volgt een toegestane hoogte van 8,08 meter op 250 meter afstand van de molen, 9,08 meter op 300 meter afstand van de molen en 11,08 op 400 meter afstand van de molen.

In de bijlage is een nadere onderbouwing van de berekening middels de '1-op-50 regel' en de 'molenbiotoopformule' opgenomen.

Bebouwing wooneenheden in het plangebied
De woningen met een bouwhoogte van 8 meter op een afstand van meer dan 250 meter van de molen voldoen aan de toegestane hoogte volgens de molenbiotoop.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt slechts gesproken van bebouwing met een maximale bouwhoogte van 8 meter. Het voorliggend plan maakt echter voor de vrijstaande woning en de 2 twee-onder-1-kapwoningen een maximale bouwhoogte van 9 meter mogelijk. Wanneer de woningen op een afstand van 300 meter of meer van de molen komen te staan, voldoet de bouwhoogte van 9 meter aan de toegestane hoogte binnen de molenbiotoop. Dit is echter nog niet getoetst en onderbouwd in het voorliggend plan.

Overige bebouwing in het plangebied
In de regels van het bestemmingsplan worden in diverse artikelen bouwwerken geen gebouwen zijnde of bijbehorende bouwwerken toegestaan die de toegestane hoogte in de molenbiotoop overschrijden. Deze zullen, wanneer ze worden gerealiseerd, de windvang van de molen beperken. Dat is in strijd met de instructieregel molenbiotoop, die stelt dat nieuwe bebouwing de windvang van de molen niet mag beperken.

Het betreft de volgende artikelen:
- Artikel 4.2.1. – hier worden palen, masten en verkeerstekens mogelijk gemaakt met een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- Artikel 10.1 lid c – hier worden via een afwijkbevoegdheid antennemasten tot een bouwhoogte van 15 meter mogelijk gemaakt;
- Artikel 10.1 lid d – hier worden via een afwijkbevoegdheid masten en bijbehorende installaties voor telecommunicatie tot een bouwhoogte van 40m mogelijk gemaakt.

Beplanting in het plangebied
In het beeldkwaliteitsplan is een toelichting gegeven op de groenstructuur in het plangebied. Hierin zijn bomen opgenomen die, wanneer ze volgroeid zijn, de toegestane hoogte in de molenbiotoop overschrijden. Het gaat om de Ulmus Columella (volgroeid 15-20m), Acer Platanoides Columnare (volgroeid 15m), Acer Rubrum Scanlon (volgroeid 10-12m), Pyrus Calleryana Chanticleer (volgroeid 8-12m) en de Ginkgo Biloba Tremonia (volgroeid 10-12m). Naar verwachting wordt hierdoor in de toekomst de windvang van de molen beperkt. Dit is in strijd met de instructieregels molenbiotoop, die stelt dat zowel nieuwe bebouwing als nieuwe beplanting de windvang van de molen niet mag beperken.

Afwijkbevoegdheid
In artikel 9 zijn de regels opgenomen gekoppeld aan de 'vrijwaringszone – molenbiotoop'. Deze vrijwaringszone met bijbehorende regels hebben als doel de bescherming van de molen als werktuig te beschermen, alsook de waarde van de molen als landschapsbepalend element.

In artikel 9.1.3 is een afwijkbevoegdheid opgenomen, waarbij kan worden afgeweken van de toegestane hoogte zoals bepaald in artikel 9.1.2, mits advies is verkregen van de beheerder van de molen. Echter wanneer de toegestane hoogte in de molenbiotoop wordt overschreden, is het aannemelijk dat hiermee sprake is van verlies van windvang van de molen. De Omgevingsverordening staat geen verlies van windvang toe, ook niet wanneer de beheerder van de molen hier wel mee akkoord zou zijn. De Omgevingsverordening beschermt immers de molens als

cultureel erfgoed. Wij vinden het belangrijk dat molens, ook wanneer deze in de toekomst een nieuwe molenaar, beheerder of eigenaar zou krijgen, kunnen blijven draaien.

Advies

Op basis van bovenstaande afwegingen adviseren wij:

- In de toelichting van het bestemmingsplan de juiste (berekening van de) toegestane hoogte in de molenbiotoop op te nemen, zijnde 8,08 meter op 250 meter afstand van de molen, 9,08 meter op 300 meter afstand van de molen en 11,08 op 400 meter afstand van de molen.
- In de regels van het bestemmingsplan in artikel 9.1.2. te borgen dat de bouwhoogte van nieuwe bebouwing de toegestane hoogte in de molenbiotoop niet overschrijdt. Wij adviseren dit in overeenstemming te brengen met de instructieregel uit de Omgevingsverordening, namelijk dat er geen nieuwe bebouwing of beplanting is toegestaan, wanneer daardoor de windvang van de molen wordt beperkt.
- Te toetsen of de vrijstaande woning en de 2 twee-onder-1-kapwoningen zich op (meer dan) 300 meter van de molen bevinden en daarmee te toetsen of de bouwhoogte van 9 meter past binnen de molenbiotoop. Wanneer blijkt dat de toelaatbare hoogte in de molenbiotoop wordt overschreden, zien wij graag dat de maximale bouwhoogte hierop wordt aangepast. Ook adviseren wij hierover een onderbouwing op te nemen in de toelichting van het bestemmingsplan.
- De bouwhoogtes in de artikel 4.2.1, 10.1 lid c en 10.1 lid d aan te passen, zodat deze passend zijn binnen de toegestane hoogte binnen de molenbiotoop.
- In de groenstructuur te kiezen voor boomsoorten die met een hoogte in volwassen toestand de toegestane hoogte in de molenbiotoop niet overschrijden. Wij zien graag dat het beeldkwaliteitsplan hierop wordt aangepast.
- De afwijkbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 9.1.3 niet op te nemen in het ontwerp-bestemmingsplan.

Woningbouw

Ons beleid

Een fijne plek om te wonen voor iedereen, nu en in de toekomst, dat hebben wij als provincie voor ogen. Samen met gemeenten en Rijk, woningbouwcorporaties, ontwikkelaars en andere partijen zetten wij ons hiervoor in. Hierbij staan drie doelen centraal: voldoende woningen voor alle Gelderlanders, betaalbare woningen met speciale aandacht voor sociale huur en toekomstbestendig en duurzaam wonen in een goede leefomgeving. Samen maken we hierover afspraken in de regionale woonagenda. Daarnaast hebben de gezamenlijke overheden op 8 maart 2023 de Regionale Woondeal 2.0. gesloten. Nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen moeten passen binnen deze afspraken.

Afwegingen

Het plangebied ligt binnenstedelijk en nabij het station Zevenaar. Wij vinden het positief dat met deze herontwikkeling woningen worden gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied.
Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van 25 woningen mogelijk: 1 vrijstaande woning, 2 twee-onder-één-kapwoningen, 12 startersappartementen en 10 levensloopbestendige rijwoningen. Met dit divers aanbod aan woningen wordt woonruimte geboden aan verschillende doelgroepen binnen de gemeente, waaronder voor starters en senioren. Dit vinden wij belangrijk.
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt nog verwezen naar de oude Woondeal Arnhem-Nijmegen, getekend op 4 maart 2020. Daarin was onder andere afgesproken om 50% van de zachte plancapaciteit in het betaalbare segment te realiseren. Echter op 8 maart 2023 is de nieuwe Regionale Woondeal 2.0. gesloten. In de Woondeal 2.0 is afgesproken dat er wordt toegewerkt naar een woningbouwprogramma waarvan het aandeel betaalbare woningen minimaal 67% betreft en het aandeel sociale huur minimaal 30%. In de toelichting van het bestemmingsplan 'Grietakkers 7, Zevenaar' wordt aangegeven dat er met de ontwikkeling betaalbare woningen worden gerealiseerd. Hierbij wordt niet nader onderbouwd hoe groot dit aandeel betaalbare woningen in de totale ontwikkeling precies is. Daarnaast is er niet toegelicht of er met deze ontwikkeling ook sociale huurwoningen gerealiseerd worden.

Advies

Wij adviseren in de toelichting van het ontwerp bestemmingsplan te verwijzen naar de actuele Woondeal 2.0. Daarnaast zien wij graag nader onderbouwd wat precies het aandeel betaalbare woningen en het aandeel sociale huur is op het totaal te realiseren woningen.

Klimaatadaptatie

Ons beleid

Ons klimaat verandert merkbaar en raakt alle facetten van onze leefomgeving. Wij streven ernaar in 2050 in Gelderland goed voorbereid en toegerust te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen vragen wij daarom om een toelichting op de maatregelen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of beperken en de afweging die daarbij is gemaakt. Het gaat hierbij om risico's als waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte. Met betrekking tot waterveiligheid en wateroverlast zijn normen vastgesteld in de waterverordeningen. Ruimtelijke ontwikkelingen en weersextremen zijn hierop van grote invloed. Het is daarom van belangrijk dat het waterschap betrokken wordt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Afwegingen

In de toelichting van het bestemmingsplan is geen onderbouwing opgenomen ten aanzien van klimaatadaptatie. Wel is een digitale watertoets uitgevoerd. De paragraaf water gaat echter slechts in op de waterberging in het gebied. Een toelichting ten aanzien van bijvoorbeeld de aspecten droogte en hitte ontbreken.

Advies

Wij zien graag dat in het ontwerp bestemmingsplan een nadere toelichting wordt opgenomen ten aanzien van klimaatadaptatie.

Overige adviezen

Wij geven u graag nog de volgende (tekstuele) adviezen mee.

- In de Toelichting van het bestemmingsplan wordt op pagina 21 onder 'Provinciaal Beleid' verwezen naar de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Dit is echter geen geldend provinciaal beleid meer. Wij adviseren dit onderdeel te verwijderen.
- Op pagina 18 van de Regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar artikel 8.1.2. Naar verwachting moet dit een verwijzing naar artikel 9.1.2 zijn. Wij adviseren dit aan te passen.
- Op pagina 20 van de Regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar artikel 9.1. Naar verwachting moet dit een verwijzing naar artikel 10.1 zijn. Wij adviseren dit aan te passen.
- Op pagina 23 van de Regels van het bestemmingsplan wordt meermaals verwezen naar artikel 12. Naar verwachting moet dit een verwijzing naar artikel 13 zijn. Wij adviseren dit aan te passen.

Voor dit advies gelden:

- Omgevingsverordening Gelderland, geconsolideerde versie januari 2023, artikel 2.64 (bescherming windvang molen)
- Omgevingsverordening Gelderland, geconsolideerde versie januari 2023, artikel 2.1 en 2.2 (woonlocaties)
- Omgevingsverordening Gelderland, geconsolideerde versie januari 2023, artikel 2.65b (klimaatadaptatie)

Bijlage berekeningen molenbiotoop

Hieronder is een nadere toelichting opgenomen ten aanzien van de berekeningen binnen de molenbiotoop.

Berekening maximale hoogte – '1-op-50 regel'
De '1-op-50 regel is een grove berekeningsmethode en geldig vanaf 100 meter afstand van de molen. De juiste formule in deze casus is (250-100) / 50 + 3,2 = 6,20 meter

Berekening maximale hoogte – molenbiotoopformule
De molenbiotoopformule is $H(x) = x / n + c * z$
Hierbij geldt dat:

- H(x) betreft de maximaal toelaatbare hoogte van een obstakel op afstand x in meters;
- x betreft de afstand van het obstakel tot de molen in meters;
- n betreft een constante waarbij voor een gesloten gebied de waarde 50 geldt;
- c betreft een constante met een waarde van 0,2;
- z betreft de askophoogte.

Voor het plangebied gelden de volgende maximale hoogtes:

- H(250) = 250/50 + 0,2 * 15.40 H(250) = 8.08 meter
  Ofwel op 250 meter afstand van de molen is volgens de biotoopformule een hoogte toegestaan van 8.08 meter.
- H(300) = 300/50 + 0,2 * 15.40 H(300) = 9.08 meter
  Ofwel op 300 meter afstand van de molen is volgens de biotoopformule een hoogte toegestaan van 9.08 meter.
- H (400) = 400/50 + 0,2 * 15.40 H(400) = 11.08 meter
  Ofwel op 400 meter afstand van de molen is volgens de biotoopformule een hoogte toegestaan van 11.08 meter.