

Raadsvoorstel

onderwerp	Vaststelling Stedenbouwkundig plan project Slenterweg
zaaknummer	Z/25/502131
documentnummer	INT/25/1272675
portefeuillehouder	A. van Orden
portefeuille	Ruimtelijke ontwikkeling

1. Samenvatting

Rotij Grondontwikkeling Oost B.V. heeft – in samenwerking met Van Campen Bouwgroep B.V. – het voornemen om circa 110 woningen te realiseren aan de Slenterweg in Zevenaar. Dit plan is in lijn met de gemeentelijke omgevingsvisie. Het te ontwikkelen perceel is momenteel nog in gebruik als agrarische grond en sluit aan op het bestaande buurtschap Ooy. De gemeente heeft een faciliterende rol, wat inhoudt dat wij niet de initiatiefnemer zijn van het plan, maar het proces tot wijziging van het omgevingsplan begeleiden. Een eerste stap in het planologische proces is de vaststelling van het stedenbouwkundig plan.

2. Raadsvoorstel

Wij stellen de raad voor:

1. het stedenbouwkundig plan (d.d. 30 juni 2025) voor de woningbouwontwikkeling aan de Slenterweg in Zevenaar vast te stellen.

3. Waarom naar de raad

Door de raad in deze fase van de planvorming te betrekken kan zij zich uitspreken over de ruimtelijke en programmatische keuzes die tot nu toe zijn gemaakt. Gelet op de omvang van het project Slenterweg is het gewenst dat de gemeenteraad in dit stadium al actief betrokken wordt.

4. Doelstelling en beoogd resultaat

De vaststelling van het stedenbouwkundig plan markeert de afronding van een fase in het planproces. Aan de hand van het vastgestelde stedenbouwkundig plan wordt de vervolprocedure ingezet.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 *Het stedenbouwkundig plan voldoet aan de uitgangspunten van de omgevingsvisie*

In de omgevingsvisie, en meer specifiek de bouwsteenkaart 'Wonen', zijn de zoekgebieden voor woningbouw visueel gemaakt. De locatie Slenterweg valt daaronder. Daarnaast is dit project specifiek benoemd bij de beschrijving van de ontwikkeling van buurtschap Ooy (paragraaf 10.2.2). Voor het overige biedt de omgevingsvisie geen specifieke kaders voor de ontwikkeling.

1.2 *Het plan is vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk en verkeerskundig oogpunt passend*

Hoewel het niet strak tegen de jaren '90 wijk Ooy wordt aangelegd, is er wel op ingezet om deze nieuwe ontwikkeling als logische vervolg hierop te zien. Hiertoe worden ruimtelijke koppelingen gelegd op het vlak van zowel stedenbouw als landschap.

Hoofdopzet

De te ontwikkelen locatie is in de basis een vrij standaard perceel, gelegen tegen een eigenzinnig vormgegeven bestaande stedenbouwkundige omgeving. Door voldoende aandacht te geven aan logische verbindingen en de interne en omliggende groene ruimte kan deze uitbreidingslocatie tot een aantrekkelijk nieuw woongebied ontwikkeld worden, verweven binnen de bestaande ruimtelijke context.

Stedenbouw

Binnen het plangebied wordt qua woningtypologieën een logische uitbreiding gegeven aan de wijk Ooy. Een relatief luchtige bebouwingsofzet met het nodige groen van formaat, waarbij wordt ingezet op een grondgebonden programma van rijwoningen, tweekappers en vrijstaande woningen. Een nadere uitwerking van het architectuurbeeld volgt in het vervolgtraject.

Huisvesting van bijzondere doelgroepen is nog niet concreet in het plan opgenomen, maar kan in de nadere uitwerking binnen de geboden hoofdstructuur overwogen worden indien de vraag zich hiertoe aandient.

Logische verbindingen vanuit de bestaande woonomgeving worden opgepakt om richting deze uitbreiding te gaan en openbare verblijfsruimte te koppelen. De tussenliggende groenstructuur tussen bestaande en nieuwe woonomgeving wordt rianter van maat en in samenspraak met het Waterschap heringericht om een meerwaarde te kunnen bieden op het vlak van waterberging, biodiversiteit en beleving.

Landschap

Het principe van een omliggend groen verblijfs-/uitloopgebied zoals aan de noord- en westzijde van Ooy reeds aanwezig wordt verder uitgebreid en vormt tegelijkertijd een groene overgang naar de bestaande woningen aan de noordzijde en richting de doorgaande Pannerdenseweg aan de westzijde.

De bijbehorende padenstructuren in het groen worden onderdeel van een steeds groter geheel, waardoor het gebied steeds beter als uitloopgebied voor een grote doelgroep kan fungeren en waar tevens ruimte is voor toevoeging van landschapselementen, de waterbergingsopgave en speelvoorziening.

Ook binnen de wijk is er ruimte voor twee evenwichtig over het plangebied verdeelde groene ruimtes van formaat die, vrij van autoverkeer, bijdragen aan het woongenot en het groene karakter van de wijk.

Verkeer

Autoverkeer wordt afgewikkeld via een duidelijke hoofdentree aan de Slenterweg, waarbij door middel van een heldere lus-structuur de woonomgeving wordt ontsloten. Woningen met eigen opstelplekken voor de auto zijn direct hieraan gelegen. Het verdere parkeren is direct aan deze lus gelegen en wordt in een drietal grote 'verscholen' parkeervelden opgelost. Dit resulteert verder in een grotendeels autovrije en autoluwe openbare ruimte waarbij fietsen en wandelen gestimuleerd worden boven autogebruik, zeker voor de korte afstanden. Dit laatste sluit aan bij de in het mobiliteitsprogramma genoemde doelstelling voor de kern Zevenaar.



Fig 1. Stedenbouwkundig plan

1.3 Het plan levert een belangrijke bijdrage aan de woningbouwopgave

In de concept anterieure overeenkomst, die ten grondslag ligt aan de verdere planuitwerking, zijn afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma. Hoewel dit een voorlopige afspraak is, en er op onderdelen nog beperkte afwijkingen mogelijk zijn, ziet dit programma er als volgt uit:

Aantal	Type
33	Sociale huurwoningen
12	Goedkope koopwoningen (rijwoningen)
10	Betaalbare koopwoningen (hoekwoningen)
16	Betaalbare koopwoningen of Middenhuurwoningen (rijwoningen)
26	Vrije sector Woningen (tweekapper)
13	Vrije sector Woningen (vrijstaand)
110	Totaal

Hieruit blijkt dat met het plan met name wordt ingezet op de sociale en betaalbare woningsector. 71 van de 110 woningen vallen in dit segment. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de norm.

1.4 Het plan lijkt ruimtelijk inpasbaar

Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is ook aandacht besteed aan de ruimtelijke inpasbaarheid van het plan. Zo is onderzocht hoe de nieuwe woonomgeving zich verhoudt tot de nabije agrarische bedrijvigheid, is akoestisch onderzoek verricht en naar de staat van de bodem gekeken. Voorlopig vloeien uit die onderzoeken geen rode seinen voort. Uiteraard zijn er aandachtspunten die in het vervolg van de procedure nog nader onderzocht moeten worden. Denk hierbij aan het stikstofeffect en spuitzonering. Evenwel is de verwachting dat het plan kan voldoen aan het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.5 Participatie is reeds in gang gezet met overwegend positieve respons

De ontwikkelende partijen zijn reeds in gesprek met de omgeving en potentiële woningkopers. Hiertoe zijn onder andere al twee goed bezochte informatiebijeenkomsten geweest. In hoofdlijnen is hier positief gereageerd op de plannen waarbij (zeker in deze woningmarkt) er vanuit de kopersmarkt voldoende animo is.

Alternatieven

n.v.t.

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

De vaststelling van het stedenbouwkundig plan is onderdeel van het planologisch proces om te komen tot realisatie van een nieuwe woonwijk. Aan de hand van het stedenbouwkundig plan wordt de aanpassing van het omgevingsplan verder vorm gegeven. De gemeenteraad wordt op termijn ook gevraagd om met deze aanpassing in te stemmen. Evaluatie van voorliggend besluit is niet nodig.

7. Klimaat en duurzaamheid

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient op basis van de provinciale Omgevingsverordening aandacht te worden besteed aan het aspect klimaatadaptatie. Ook duurzaamheid is een aspect dat in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties van belang is. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn deze aspecten op hoofdlijnen meegenomen, bijvoorbeeld bij de positionering van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied. De volgende stap in de planvorming is het opstellen van een omgevingsplan, inclusief toelichting. Hierin wordt nader ingegaan op deze aspecten.

8. Communicatie

De vaststelling van het stedenbouwkundig plan hoeft niet te worden gepubliceerd in het gemeenteblad. Initiatiefnemer heeft de omgeving tweemaal geïnformeerd over de plannen via een informatie- en inloopavond. Deze bijeenkomst heeft geleid tot waardevolle input vanuit omwonenden wat heeft geresulteerd in aanpassingen aan het stedenbouwkundig plan. Daarnaast heeft de ontwikkelaar meerdere gesprekken gevoerd met de Dorpsraad Ooy en op individueel niveau contact gehad met enkele direct betrokkenen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat het voorliggende stedenbouwkundige plan kan rekenen op voldoende draagvlak, met name onder de woningzoekenden die in grote getale aanwezig waren bij de laatste informatieavond.

9. Kosten, baten en dekking

Het voorliggende plan betreft een zogenaamde facilitaire grondontwikkeling. Dit betekent dat de gemeente geen actieve rol speelt in de grondexploitatie. Alle kosten die voortvloeien uit de planontwikkeling, evenals het bouw- en woonrijp maken van de gronden, komen volledig voor rekening



van de ontwikkelaar. In een anterieure overeenkomst zijn duidelijke afspraken vastgelegd over het kostenverhaal voor o.a. de begeleiding van het planproces.

10. Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij dit voorstel:

Volgorde	Documentnummer	Naam
1.	INT/25/1272718	Stedenbouwkundig plan Slenterweg, 30 juni 2025

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

onderwerp Vaststelling Stedenbouwkundig plan project Slenterweg
zaaknummer Z/25/502131
documentnummer INT/25/1272675

De raad van de gemeente Zevenaar;

overwegende dat;

- Een planologisch kader vastgesteld moet worden om de realisatie van 110 woningen aan de Slenterweg in Zevenaar mogelijk te maken;
- Onderdeel van het planologisch proces het opstellen van een stedenbouwkundig plan is;
- Het voorliggende stedenbouwkundig plan vanuit stedenbouwkundig, landschappelijk, verkeerskundig en programmatisch oogpunt past in het gemeentelijk beleid;
- Het voorliggende stedenbouwkundig plan de basis vormt voor de op te stellen aanpassing van het omgevingsplan;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Zevenaar:

Gelet op de bevoegdheid uit artikel 2.4 van de Omgevingswet om het omgevingsplan te wijzigen:

besluit:

1. Het stedenbouwkundig plan (d.d. 3 juni 2025) voor de woningbouwontwikkeling aan de Slenterweg in Zevenaar vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zevenaar, gehouden op 26 november 2025.

De griffier
Lennart Sluis

De burgemeester
Lucien van Riswijk