

Raadsvoorstel

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Prins Clauslaan te Giesbeek
Zaaknummer	Z/22/420217
Documentnummer	INT/22/1112706
Portefeuillehouder	A. van Orden
Portefeuille	Ruimtelijke ordening
Behandelend ambtenaar/afdeling	J. van der Wijk/Ruimtelijke ontwikkeling
Telefoon	0316595428
E-mail	j.vanderwijk@zevenaar.nl

1. Samenvatting

Aan de Prins Clauslaan te Giesbeek staan momenteel twaalf verouderde sociale huurwoningen die verzaakt zijn en daardoor aan vervanging toe zijn. Initiatiefnemer is voornemens om de twaalf sociale huurwoningen te slopen en veertien nieuwe sociale huurwoningen te realiseren. Door initiatiefnemer (plavei) is een bestemmingsplan aangeleverd waarmee er een nieuw planologisch kader gecreëerd wordt op basis waarvan veertien nieuw te bouwen sociale huurwoningen kunnen worden gerealiseerd. Voor de nieuw te bouwen woningen is ook een besluit procedure hogere grenswaarde geluid noodzakelijk. Het ontwerpbestemmingsplan en het besluit Hogere Grenswaarden Geluid hebben gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Het bestemmingsplan wordt in gewijzigde vorm ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. De gewijzigde vaststelling is het gevolg van ambtshalve wijzigingen. De ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op:

- In het ontwerpbestemmingsplan voor de Prins Clauslaan zat een omissie t.a.v. de parkeervakken aan de Tulpstraat. Er staan er 6 getekend, maar er zitten er in werkelijkheid maar 5. In het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan zijn dit er ook 5 geweest. Deze omissie is in het voorliggend bestemmingsplan hersteld.
- Ten aanzien van het meest linker bouwvlak wordt de bouwaanduiding aangepast van 'aaneengebouwd' naar 'aaneengebouwd/twee-aaneen'. Om drie woningen in het meest linker bouwvlak te kunnen bouwen dient er een gasleiding te worden verlegd. De kosten hiervoor zijn nog niet bekend. Mocht blijken dat de kosten te hoog zijn in relatie tot de bouwkosten van de woning, kan er voor gekozen worden om twee van de drie woningen in dit bouwvlak te realiseren.



Ontwerp locatie Prins Clauslaan

Na vaststelling van het besluit procedure hogere grenswaarden geluid door het college en na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad worden beide besluiten gedurende 6 weken ter inzage gelegd voor het beroepstermijn.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken is ook een uitruil van gronden noodzakelijk tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Tevens dienen er elf openbare parkeerplaatsen te worden aangelegd in deze openbare ruimte. Het gaat om een netto grondoverdracht van 900 m² van de gemeente naar de initiatiefnemer. Het college heeft eerder met deze grondoverdracht ingestemd, namelijk op 21 december 2021.

2. Raadsvoorstel

Wij adviseren u om:

1. het bestemmingsplan "Prins Clauslaan, Giesbeek" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BP05PRINSCLAUSLN-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. 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 veertien sociale huurwoningen nabij de Prins Clauslaan te Giesbeek kunnen worden gerealiseerd.

5. Argumenten en alternatieven

Argumenten

1.1 Het plan past binnen het woonbeleid

Het plan betreft een sloop en vervangende nieuwbouw project. De nieuwbouw bestaat uit levensloopbestendige woningen in de sociale prijsklasse tot de eerste aftoppingsgrens, in principe bestemd voor de doelgroep senioren. De behoefte van toevoeging van sociale huurwoningen is beperkt. Het betreft echter slechts een netto toevoeging van 2 woningen. (grondgebonden) Levensloopbestendige woningen zijn in principe voor meerdere doelgroepen geschikt. Indien de behoefte aan seniorenwoningen feitelijk afneemt, kunnen de woningen in de behoefte van andere doelgroepen voorzien. Daarbij worden de nieuwe woningen conform de huidige eisen en opvattingen gebouwd. Dit leidt tot een kwalitatieve verbetering van de woningvoorraad. Het plan voldoet aan de eisen vanuit het woonbeleid.

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

In de prestatieafspraken van 2019 is afgesproken voor deze locatie een plan te ontwikkelen, waarbij toename van het aantal woningen niet is uitgesloten. Het plan bevat 2 woningen meer dan de huidige situatie. De toename van 2 woningen past in deze (volkshuisvestelijk) afspraak, de beperkte toename van aantal woningen past binnen woningbouwprogramma.

1.3 De stedenbouwkundige opzet is aanvaardbaar en het plan leidt tot minder versnippering van het openbaar groen

In de oorspronkelijke opzet van dit deel van de Prins Clauslaan ontbrak de begeleiding van dit deel van de Prins Clauslaan met representatieve inrichting van het straatbeeld. Het enige dat de moeite waard is, is de forse bomenrij aan de zuidkant gekoppeld aan de weg. Het ontbreken van aantrekkelijke gevels resulteerde in een vreemd en weinig uitnodigend toegangsgebied tot een deel van de noordelijk gelegen woonomgeving van Giesbeek. Aan de noordkant treffen we direct aan het trottoir geplaatste hoge en diverse erfafscheidingen en een strook langspaarkeervakken. Aan de zuidzijde achter het groen lagen deels verstopte introverte woningen met een versnipperde openbare buitenruimte die in praktijk geen waarde had van algemeen nut maar wel in beheer bij de gemeente was. Met het verdwijnen van de in slechte staat verkerende geschakelde kleine bungalowwoningen is de gelegenheid te baat genomen om voor deze locatie te komen tot een meer efficiënte stedenbouwkundige hoofdopzet. Hierbij zijn de aanwezige straten als leidend principe gekozen waarbij de nieuwe woningen aan de zuidzijde zorgen voor een aantrekkelijke stedenbouwkundige begeleiding, te beginnen met een kort blokje aan de Tulpstraat en verder met twee blokken doorgezet langs de Prins Clauslaan. Een vierde blok is georiënteerd op de entree van Giesbeek waardoor de toegang tot het dorp meer uitnodigend wordt en hierbij de mogelijkheid ontstaat om de voetganger een prettige en veilige verbinding te bieden tussen rotonde Rivierweg en de woonomgeving. De bebouwingsvorm is in overleg met de omgeving en gezien vanuit de doelgroep van

Plavei bewust laag gehouden waardoor in de nieuwe situatie sprake is van levensloopbestendige woningen van één bouwlaag met beperkte kap.

Een groot deel van de bestaande bomenrij is ingepast en gecombineerd met een logische parkeervulling ten behoeve van een toenemende parkeervraag. Het om de woningen liggende terrein is logisch verkaveld waardoor er niet langer sprake is van vreemde snippers gemeentegroen. Het groen is grotendeels onderdeel van een gangbaar wegprofiel met een beperkt stukje centraal geplaatst gras dat tevens een bergingsfunctie voor regenwater heeft. Verder ontstaat er meer maat richting de rotonde voor enerzijds een groene aankleding en anderzijds om negatieve effecten van de weg te beperken.

1.4 Het plan voorziet een gesloten parkeerbalans

Voor 14 woningen zijn 22 parkeerplaatsen noodzakelijk. In het concept zijn 27 parkeerplaatsen ingetekend. Dit is voldoende voor een gesloten parkeerbalans. Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is de parkeerplek aan de Zwalmstraat minder wenselijk. De ruimte aan de Prins Clauslaan is voldoende om tot een gesloten parkeerbalans te komen. De parkeerplaatsen worden – op kosten van de initiatiefnemer – in de openbare ruimte gerealiseerd en komen in beheer bij de gemeente.

1.5 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. Voor de vleermuis is een ontheffing verkregen van de provincie Gelderland.

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

Alternatieven

Niet van toepassing. Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, is realisatie van vervangende 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 veertien 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 en besluit procedure hogere grenswaarde geluid worden 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/22/1114574	Verbeelding
2.	INT/22/1114576	Regels
3.	INT/22/1114575	Toelichting
4.	INT/22/1098020	Staat van bedrijfsactiviteiten
5.	INT/22/1098023	Verkenkend bodemonderzoek
6.	INT/22/1098026	Akoestisch onderzoek
7.	INT/22/1098029	Waterhuishoudkundig plan
8.	INT/22/1098032	Archeologisch onderzoek
9.	INT/22/1098033	Archeologisch booronderzoek
10.	INT/22/1098034	AERIUS berekening
11.	INT/22/1098037	Quicksan Natuur
12.	INT/22/1098038	Aanvullend ecologisch onderzoek
13.	INT/22/1098780	Advies VGGM
14.	INT/22/1114583	Ontheffing Wnb

Burgemeester en wethouders van Zevenaar

De secretaris
Danielle Jansen

De burgemeester
Lucien van Riswijk

Raadsbesluit

Onderwerp	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Prins Clauslaan te Giesbeek
Zaaknummer	Z/22/420217
Documentnummer	INT/22/1112706

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 aanvaardbaar is en het plan leidt tot minder versnippering van het openbaar groen;
- Een planologisch kader vastgesteld moet worden om de realisatie van de veertien sociale huurwoningen mogelijk te maken;
- Het bestemmingsplan Prins Clauslaan te Giesbeek een planologisch kader biedt voor de realisatie van de veertien woningen;
- Het bestemmingsplan voldoet aan de goede ruimtelijke ordening
- Het ontwerp bestemmingsplan Prins Clauslaan voor 6 weken ter inzage geeft 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.BP05PRINSCLAUSLN-ON01;
- voorafgaande aan de ter inzage legging 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;
- het bestemmingsplan derhalve 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 "Prins Clauslaan, Giesbeek" bestaande uit een toelichting, regels en verbeelding, gewijzigd vast te stellen, zowel in papieren vorm als digitaal met IDN: IMROcode NL.IMRO.0299.BPo5PRINSCLAUSLN-VA01, overeenkomstig de bijgevoegde stukken;
2. 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 21 september 2022.

De griffier
I.M. van Dijk

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