Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/23/105092

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan Kriekenhoek te Druten; vaststelling

Datum: 5 maart 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Kriekenhoek te Druten;
2. Het bestemmingsplan 'Kriekenhoek' ongewijzigd vast te stellen in de vorm van een dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0225.BPdruHeersweg-2303;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding
In 2021 heeft VP Ontwikkeling namens de eigenaar van het appartementencomplex De Kriekenhoek een principeverzoek ingediend met het verzoek om het appartementencomplex te mogen uitbreiden met één extra vleugel. Het college van B&W heeft op datum 18 januari 2022 besloten om onder voorwaarden in te stemmen met het principeverzoek.

Op basis van het collegebesluit heeft 'VP Ontwikkeling' in opdracht van de eigenaar van het perceel het plan verder uitgewerkt. Mede op basis van een omgevingsdialoog is een bouwplan uitgewerkt die de basis is voor het bestemmingsplan 'Kriekenhoek'. Er is gekozen voor een extra vleugel parallel aan de Heersweg en niet een vleugel haaks op de Heersweg. Dit is gedaan om meerdere redenen. Ten eerst wordt op deze manier inkijk voorkomen bij de directe omgeving. Daarnaast is er minder schaduwwerking. Een andere argument is dat op deze manier het parkeren (het blik) aan het zicht wordt onttrokken.

Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn onderdeel van het bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft eind 2023 zes weken ter inzagen gelegen voor de zienswijzen. Er zijn drie zienswijzen ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijzen zijn beoordeeld. Ons college is van mening dat de zienswijzen geen aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wij stellen daarom de gemeenteraad voor om in te stemmen met de zienswijzenota en het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
	De gemeenteraad heeft geen eerdere besluiten genomen omtrent deze locatie.

Gewenst resultaat
Het nieuwe bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om het bestaande wooncomplex uit te breiden met 18 appartementen. Het gaat om een uitbreiding van een extra vleugel van drie bouwlagen parallel aan de Heersweg. De 18 appartementen zullen allen een huurprijs gaan krijgen onder de liberalisatiegrens (prijspeil 2024: €879,66). Door het toevoegen van 18 'sociale' huurwoningen wordt voorzien in een behoefte aan huurwoningen met een lage huurprijs.

Argumenten
1.1. De zienswijzen zijn zorgvuldig afgewogen en geven geen aanleiding tot een wijziging van het bestemmingsplan.
Gedurende de zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er drie zienswijzen ingediend van direct omwonenden van het plangebied. De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld. De beoordeling heeft niet geleid tot een voorstel tot wijziging van het bestemmingsplan. In de Nota zienswijzen bestemmingsplan Kriekenhoek zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Naar aanleiding van de zienswijzen is er aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de schaduwwerking van de nieuwbouw op de omgeving en is een aanvullend akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting op bestaande woningen die worden veroorzaakt door het woningbouwplan. Deze onderzoeken onderschrijven dat er hier sprak is van een goede ruimtelijke ordening en dat een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd voor zowel de nieuwe bewoners als de bestaande bewoners in de directe omgeving. Voor de inhoud van de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota Zienswijzen. Om reden van bescherming van persoonsgegevens is de Nota zienswijzen geanonimiseerd. De raadsleden kunnen de ingekomen zienswijzen raadplegen bij de griffie.

2.1 Het bouwplan voor de extra vleugel met drie bouwlagen past in de omgeving en geeft geen onevenredig overlast voor direct aanwonenden.
Door te kiezen voor een extra vleugel parallel aan de Heersweg wordt de bestaande structuur aan de Heersweg gevolgd. Dit is gedaan om meerdere redenen. Ten eerste wordt op deze manier inkijk voorkomen bij de directe omgeving; de appartementen zijn georiënteerd op de Heersweg. Daarnaast is er minder schaduwwerking. Een andere argument is dat op deze manier het parkeren (het blik) aan het zicht wordt onttrokken.

2.2. Het bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken is getoetst en akkoord bevonden
Het door de initiatiefnemers opgesteld bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken zijn intern getoetst door de verschillende vakspecialisten. Het ontwerpbestemmingsplan sluit aan bij de systematiek van het bestemmingsplan voor de kern Druten en de onderzoeken zijn akkoord. Het aanvullend onderzoek naar de

schaduwwerking van de nieuwbouw op de omgeving en het aanvullend akoestisch onderzoek naar de geluidsbelasting op bestaande woningen die worden veroorzaakt door het woningbouwplan zijn onderdeel van de zienswijzenota en daarmee onderdeel van het bestemmingsplan.

2.3. Ten behoeve van de planvorming is een omgevingsdialoog doorlopen.
De initiatiefnemer heeft de omgeving betrokken bij het uitwerken van het plan. Naar aanleiding van reacties vanuit de omgeving is op onderdelen het plan aangepast. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is een paragraaf opgenomen over de omgevingsdialoog (hoofdstuk 6.3).

2.4. Het woningbouwprogramma van het plan sluit aan bij de behoefte aan woningen in Druten.
Het appartementencomplex is eigendom van een particulier en niet van een woningcorporatie. Met de eigenaar is afgesproken dat de huurwoningen een huurprijs zullen hebben onder de liberalisatiegrens (in 2024 is dit € 879,66) voor een periode van minimaal 25 jaar. Ook de bestaande woningen hebben een huurprijs onder de liberalisatiegrens. Op deze manier is gewaarborgd dat de appartementen voor de lange termijn in een prijsklasse vallen die recht geven op huursubsidie. De bouw van deze huurwoningen voorzien in de behoefte aan 'sociale' huurwoningen in Druten.

2.5. Een bestemmingsplan herziening is nodig om een extra vleugel aan het bestaande complex te kunnen toevoegen
Het huidige bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Een bestemmingsplan herziening is daarom nodig.

3.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Met de ontwikkelaar/exploitant is vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst afgesloten. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal en zijn afspraken gemaakt over het doorleggen van eventuele planschade. Ook zijn er afspraken vastgelegd over het woningbouwprogramma. Met deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld, waardoor er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

4.1. Vanwege de geringe omvang van het plan heeft er geen m.e.r. beoordeling plaatsgevonden.
Bij hele grote ruimtelijke ontwikkelingen is het verplicht om een milieu effectrapportage op te stellen. Gezien de geringe omvang en de beperkte impact van het plan op het milieu is een m.e.r. beoordeling niet nodig.

Tegenargumenten en risico's
2.1. Met de vaststelling van het bestemmingsplan is de procedure nog niet afgerond.
Er bestaat nog de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Afdeling).

Financiële gevolgen
Met het woningbouwplan aan de Heersweg in Druten zijn geen directe kosten gemoeid voor de gemeente Druten. Wel zijn er ambtelijk uren ingezet en zal er in de toekomst meer ambtelijk inzet worden gevraagd.

Een deel van deze ambtelijke uren worden verhaald (of zullen worden verhaald) middels de anterieure overeenkomst en de leges.

Communicatie
Wanneer de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan opnieuw gepubliceerd in zowel het 'Gemeenteblad' als de Maas en Waler. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt daarna op de landelijk website www.ruimtelijkeplannen.nl (sinds 2024 zal publicatie van het bestemmingsplan plaatsvinden via het omgevingsloket). Na publicatie kunnen belanghebbende een beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwonersparticipatie
De initiatiefnemer heeft omwonenden op verschillende manieren op de hoogte gebracht van hun plannen voor de Kriekenhoek. Het gaat onder andere om omwonenden van de woningen aan de west- en oostkant van het plangebied (o.a. de Joannes Boscopad) en de bewoners die woonachtig zijn aan de Kriekveld tegenover de Heersweg.
De omwonenden zijn via een informatiebijeenkomst op de hoogte gebracht van de nieuwbouwplannen. Enkele omwonenden kwamen met het verzoek of de huidige inrit niet behouden kon blijven, bijvoorbeeld door een onderdoorgang mogelijk te maken. Een dergelijke maatregel is kostbaar en vanwege civieltechnische redenen ook lastig uitvoerbaar. Wel is tegemoet gekomen aan de wens om de oostelijke kopgevel van de nieuwbouw niet van gevelopeningen te voorzien. Ook wordt er een strook groen aangelegd tussen de parkeervakken en het voetpad aan de oostkant. Eventueel kunnen binnen deze groenstrook nog leibomen worden geplant. Op het binnenterrein, dat opnieuw wordt ingericht, blijven zoveel als mogelijk bomen behouden. Ook komen er nieuwe bomen bij.

De huidige bewoners van Kriekenhoek zijn inmiddels per mail geïnformeerd over de plannen. Met enkele bewoners is naar aanleiding van deze mail nog verder gesproken over de ontwikkeling. De zorgpartijen ten noorden van het plangebied zijn afzonderlijk geïnformeerd door de initiatiefnemer.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een kort verslag van het participatietraject beschreven. De ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan en de mogelijkheid van het indienen van een zienswijzen kan gezien worden als onderdeel van het participatietraject.

Uitvoering of Vervolgstappen
Zes weken na publicatie van het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan dan ook onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan de ontwikkelaar de benodigde omgevingsvergunningen om te bouwen aanvragen.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Voorstel
1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Kriekenhoek te Druten;
2. Het bestemmingsplan 'Kriekenhoek' ongewijzigd vast te stellen in de vorm van een dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0225.BPdruHeersweg-2303;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Advies
Het (bouw)plan voor het toevoegen van een extra vleugel aan het bestaande complex is besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit heeft positief geadviseerd en is van mening dat het plan past in de bestaande situatie.

Het ontwerpbestemmingsplan en de diverse onderzoeken zijn getoetst door de verschillende vakspecialisten van de werkorganisatie. Ook is de ODRN om advies gevraagd voor wat betreft het bodemonderzoek.

Ten aanzien van de waterparagraaf is meermalen met het waterschap Rivierenland afgestemd. Het waterschap heeft uiteindelijk een positief advies uitgebracht.