Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2021092784214

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 22 december 2022
Agendanummer	:
Onderwerp	: Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer

Voorstel

1. De reactienota zienswijzen ‘ontwerpbestemmingsplan Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer’ vast te stellen
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer (NL.IMRO.0779.RVBPVijfhoevenlaan-vs01) ongewijzigd vast te stellen

.

Inleiding

Al geruime tijd is Willigen Partners Vastgoedontwikkelaars B.V. bezig om tot herontwikkeling van de locatie Koloszaal te Raamsdonksveer te komen. In dit proces zijn al verschillende stappen genomen en zijn door de gemeenteraad en/of college al verschillende besluiten genomen. Op 24 februari 2022 stelde de gemeenteraad de startnotitie Woningbouw Koloszaal vast.

Plan

Aan de Vijfhoevenlaan in Raamsdonkveer staat een complex, welke in de jaren '70 van de vorige eeuw oorspronkelijk is gebouwd als middelbare school (Bliënborch Mavo) met gymzaal.
Momenteel zijn er een evenementenhal, sportschool, fysiotherapeut en een kinderdagverblijf gevestigd. Eind 2022/begin 2023 zullen deze functies verhuizen naar een nieuwe locatie in Raamsdonksveer.

Na de sloop wilt de ontwikkelaar hier 56 appartementen realiseren verdeeld over drie bouwblokken. Twee van deze bouwblokken zullen bestaan uit 4 bouwlagen. Het derde bouwblok uit 3 bouwlagen. Dit derde bouwblok zal bestaan uit 12 kleinere appartementen, gericht op starters en eenpersoonshuishoudens.
De overige twee bouwblokken hebben appartementen van verschillende omvang bedoeld voor verschillende doelgroepen.

Bestemmingsplan

De volgende stap om tot de ontwikkeling te komen is het juridisch verankeren van het planologisch kader. Dit gebeurt door middel van een bestemmingsplan waarin het juiste gebruik en de juiste (bouw)voorschriften worden vastgelegd. De wijziging van het bestemmingsplan zorgt onder andere voor een nieuwe bestemming voor de locatie, met name de bestemming wonen. Het nieuwe bestemmingsplan voorziet in de woningbouwplannen op het gehele Koloszaal terrein. Op 19 juli 2022 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan en het plan voor zes weken ter inzage gelegd.

Gedurende deze periode zijn er drie zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan binnen gekomen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de reactienota zoals in bijlage 1 bij dit voorstel opgenomen.

De voorbereidingsprocedure is hiermee afgerond. Het is aan de gemeenteraad om formeel in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze en het om het bestemmingsplan vast te stellen.

Beoogd effect

Te komen tot een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling voor de locatie Vijfhoevenlaan waar voorzien kan worden in de woningbehoefte van Raamsdonksveer.

Argumenten

1.1 Het beperkte verlies aan privacy staat niet in verhouding met het algemeen belang

Alle drie de zienswijzen hebben in zekere zin betrekking op het verlies van privacy. Met de aanpassingen die zijn gedaan en de maatregelen die al zijn genomen is het verlies van privacy zeer beperkt. Er zal geen sprake zijn van onaanvaardbare inbreuk op de privacy van omwonenden. Afgezet tegen het algemeen

belang – het voorzien in woningen voor heel veel verschillende doelgroepen - wordt dit dan ook acceptabel geacht.

1.2 De angst voor parkeeroverlast is onnodig
De angst voor parkeeroverlast en verkeersdrukte is ook een aspect dat in de zienswijzen naar voren komt. Met het parkeeronderzoek en de paragraaf verkeer en parkeren is voldoende aangetoond dat het niet aannemelijk is dat de ontwikkeling voor extra parkeerdruk gaat zorgen in de omliggende buurt, omdat in de eigen parkeervraag wordt voorzien. Ook de extra verkeersbewegingen zijn relatief ten opzichte van de verkeersbewegingen die de huidige functie van het terrein nu heeft.

2.1 Het verhalen van kosten is verzekerd middels een anterieure overeenkomst
Artikel 6.12 Wro stelt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor aangewezen bouwplannen. De bouw van één of meer woningen is een aangewezen bouwplan (6.2.1. sub a Bro). Indien het kostenverhaal anderszins is geregeld is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. De kosten die wij als gemeente maken voor het plan worden verhaald door middel van de anterieure overeenkomst die met de ontwikkelaar en grondeigenaar (Van Willigen Partners) is gesloten. De raad is over het aangaan van de overeenkomst al eerder geraadpleegd. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te laten stellen door de raad

3.1 De zienswijzen geven geen aanleiding om het plan aan te passen
De ingekomen zienswijzen zijn beantwoord in de reactienota. Per beantwoording is bekeken of dit moet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen. Dat is hier niet het geval, daarom kan aan de raad voorgesteld worden om het plan ongewijzigd vast te stellen. Het gaat in dit geval om het juridisch bindende deel van een bestemmingsplan, te weten de regels en de verbeelding. Eventuele wijzigingen en aanvullingen in de toelichting zorgen niet voor een gewijzigde vaststelling.

3.2 Het bestemmingsplan vormt een passend juridisch kader
De ontwikkeling van 56 verschillende appartementen draagt bij aan de woningbehoefte in onze gemeente. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het juiste planologische kader nodig, zodat de ontwikkelaar binnen deze (ruimtelijke) randvoorwaarden het plan verder kan uitwerken. Het juridische kader in het bestemmingsplan geeft voldoende ruimte en kaders voor de ontwikkelaar. En biedt tegelijkertijd voldoende rechtszekerheid voor omwonenden en andere belanghebbenden.

3.3 De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave
Alle gemeente in Nederland hebben een aanzienlijke opgave om te voorzien in voldoende woningen voor heel veel verschillende doelgroepen. Dat is in Geertruidenberg niet anders. De ontwikkeling voorziet in 56 appartementen van verschillende omvang in verschillende prijscategorieën. De wijk waar de ontwikkeling plaats vindt bestaat overwegend uit grondgebonden rijwoningen. Appartementen vormen dan ook een welkome toevoeging aan de woningvoorraad voor Raamsdonksveer-Zuid.

3.4 De ontwikkeling zorgt voor een ruimtelijke kwaliteitsimpuls
Hoewel het huidige pand goed is onderhouden, is het een gesloten bouwvolume in een typische jaren 60/70 architectuur die past bij een schoolgebouw. De functie van school heeft het gebouw al jaren niet meer en er is weinig interactie tussen gebouw en de omgeving. Door het pand te slopen en het gebied te ontwikkelen zoals voorgesteld in het bestemmingsplan ontstaat er een luchtige plek in de buurt met groen tussen de bouwvolumes. Dit komt onder andere omdat het grondoppervlak van de drie bouwblokken kleiner is dan het huidige pand. De ruime opzet en grote openbare ruimtes rondom het plangebied zorgen er voor dat de grotere bouwhoogtes hier ook passend zijn in de omgeving.

3.5 De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is voldoende aangetoond
De uitvoerbaarheid van het plan moet zijn aangetoond bij vaststelling. Dit gaat over praktische uitvoerbaarheid zoals de bodemgesteldheid, kans op archeologische vondsten en parkeren. Hier geven de sectorale onderzoeken in de toelichting voldoende duidelijkheid over. Ook is tijdens de ter inzage legging de ontheffing Wet natuurbescherming afgegeven, in verband met de verstoring van vleermuizen en gierzwaluwen bij de sloop.
Maar ook financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Omdat het een particuliere ontwikkeling betreft ligt de financiële uitvoerbaarheid bij de ontwikkelaar en de grondeigenaar. Ingekomen zienswijzen, en het participatieproces voorafgaand aan de startnotitie geven een beeld van de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Financiën

Het vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële gevolgen. Zoals verwoord onder 2.1 zijn met het aangaan van de anterieure overeenkomst, en de daarbij behorende planschadeverhaalovereenkomst, de kosten en risico's van het project gedekt.

Communicatie
Na het besluit worden de direct omwonenden van het plangebied per brief op de hoogte gebracht. De indieners van de zienswijzen krijgen een persoonlijke brief met het besluit.

Het vastgestelde plan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Langstraat en het Gemeenteblad. De projectenpagina op de gemeentelijke website wordt geactualiseerd. En wanneer er belangrijke mijlpalen in het project zijn wordt hier over gepubliceerd in de Langstraat en via de sociale media.

Inclusieve samenleving
Met de ontwikkelaar is overeengekomen dat alle appartementen voldoen aan de basiseisen op het gebied van levensloopbestendigheid. Dit heeft betrekking op geschiktheid voor rollators/rolstoelen, mogelijkheden tot parkeren en opladen van scootmobielen, etc.

Uitvoering
Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het plan zes weken voor beroep ter inzage gelegd. Als er in die periode geen beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State wordt ingediend, wordt het bestemmingsplan onherroepelijk.

Wanneer er wel beroep wordt aangetekend wordt het plan niet onherroepelijk, maar treedt het wel in werking. Inwerkingtreding tegen houden kan alleen door het aanvragen van een voorlopige voorziening. Als het plan inwerking is kunnen er omgevingsvergunningen afgegeven worden op basis van het bestemmingsplan. Het aanvragen van deze vergunningen is aan de ontwikkelaar.

Sloop van het huidige pand wordt verwacht in het tweede kwartaal van 2023.

Bijlagen
1. Reactienota zienswijzen 'ontwerpbestemmingsplan Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer'
2. Bestemmingsplan 'Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer'

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de secretaris,	de burgemeester,
R.C.J. Nagtzaam	M. Witte

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Besluit:
De raad besluit:

1. De reactienota zienswijzen ‘ontwerpbestemmingsplan Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer’ vast te stellen
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro vast te stellen.
3. Het bestemmingsplan Vijfhoevenlaan te Raamsdonksveer (NL.IMRO.0779.RVBPVijfhoevenlaan-vs01) ongewijzigd vast te stellen

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 22 december 2022,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere M. Witte