

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan “Herveld, Hoofdstraat 135-141”

Ons kenmerk: 2023-051785

Nummer.

Elst, 2 april 2024

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Herveld, Hoofdstraat 135-141” ten behoeve van vervangende nieuwbouw op het perceel Hoofdstraat 135-141 te Herveld analoog en digitaal vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 28 augustus 2023 hebben we een verzoek ontvangen van de eigenaar van de locatie gelegen aan de Hoofdstraat 135-141 in Herveld. Het verzoek betreft het slopen van de vier bestaande woningen op deze locatie en het realiseren van vier nieuwe levensloopbestendige (senioren)woningen.

De vier huidige rijtjeswoningen liggen achter de rooilijn aan de Hoofdstraat te Herveld. De woningen zijn op de Hoofdstraat georiënteerd, maar alleen via de achterzijde toegankelijk. Deze vier woningen worden in de nabije toekomst gesloopt en het plan is om vier nieuwe woningen terug te bouwen. Deze vier nieuwe woningen worden wel verder naar voren geplaatst (onder inachtneming van de bestaande rooilijnen) en krijgen een eigen achtertuin.

Op dit moment is op dit perceel bestemmingsplan Herveld-Andelst van kracht. In het nieuwe ontwerp worden de vier woningen naar voren geplaatst, waardoor ze voor meer dan de helft buiten het bouwvlak worden gesitueerd. Om dit verzoek mogelijk te maken is een herziening van het vigerende bestemmingsplan “Herveld-Andelst” noodzakelijk.

Op 19 september 2023 is het college van burgemeester en wethouders akkoord gegaan met het opstarten van de bestemmingsplanprocedure. Op 12 december 2023 besloot het college het ontwerpbestemmingsplan direct ter inzage te leggen voor zienswijzen en de inspraakreactie daarmee over te slaan. Een ieder was in de gelegenheid om vanaf donderdag 21 december 2023 tot en met woensdag 31 januari 2024 een zienswijze in te dienen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

3. Doel en beoogd effect

Doel is om te komen tot een nieuw bestemmingsplan op het perceel Hoofdstraat 135-141 te Herveld. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de gewenste ontwikkelingen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1 De woningen worden stedenbouwkundig zorgvuldig ingepast.

De bestaande woningen in het plangebied voldoen niet meer aan de eisen en wensen van de doelgroep van deze woningen (senioren). Er is door de initiatiefnemer voorgesteld op basis van de financiële haalbaarheid om hetzelfde aantal woningen terug te bouwen. Meer woningen toevoegen gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit, typologie van de woningen en levert problemen op met betrekking tot parkeren.

Daarnaast wordt met het initiatief voldaan aan de maatschappelijke opgave van de woonagenda. De nieuwe woningen worden volgens het stedenbouwkundig ontwerp ingepast. Hierbij is bij het ontwerp uitgegaan van conceptuele bouw. De woonkwaliteit van de woningen is met het ontwerp zeer passend bij de behoefte van de doelgroep (60-plussers) en voldoet aan de toegankelijkseisen van de BAT (Bouw Advies Toegankelijkheid). De nieuwe woningen zorgen voor een verbetering van de architectonische kwaliteit en zorgen voor een verduurzaming van de woningen. Het ontwerp is deels aangepast naar aanleiding van feedback van de stedenbouwkundige adviseur van de gemeente.

1.2 Het verduurzamen van de woningvoorraad.

Het initiatief draagt bij aan de verduurzaming van de woningvoorraad en het realiseren van woonruimten voor senioren. De bestaande woningen op de locatie zijn verouderd, hebben een matige bouwkundige kwaliteit en voldoen niet meer aan de hedendaagse eisen op het gebied van comfort, energie-efficiëntie en veiligheid. Bij de nieuwe woningen staat centraal dat ze gebouwd worden met duurzame materialen en ze worden voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Deze combinatie zorgt voor een vermindering van de uitstoot van broeikasgassen en hebben een langere levensduur. Hiermee vindt er een vermindering plaats van de ecologische voetafdruk van een woning.

1.3 Behoud van waardevolle groenstructuren in het plangebied.

Met het voorliggend initiatief wordt verder voldaan aan het behoud van de grote kersenbomen op het perceel, die beeldbepalend zijn in het centrum van de kern van Herveld. Daarnaast wordt er met het ontwerp rekening gehouden met de groene structuur aan de voorzijde van het plangebied en het waardevol buurtgroen (plantsoen) aan de zuidzijde van het perceel.

2.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.

Voor bestemmingsplannen waarin een bouwplan mogelijk wordt gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de initiatiefnemer is een kostenverhaals- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

1.1 Het optreden van netcongestie in Nederland en het niet kunnen aansluiten op het elektriciteitsnetwerk.

In Nederland treedt steeds vaker het probleem van netcongestie op. Hiermee wordt verwezen naar de situatie waarin er te veel vraag is naar elektriciteit op een bepaald moment en het elektriciteitsnetwerk niet voldoende capaciteit heeft om die vraag te

verwerken. Bij nieuwe projecten is het zelfs niet mogelijk om aan te sluiten op het elektriciteitsnetwerk.

De initiatiefnemer is in overleg met de netbeheerder Liander en is zich bewust dat de bestaande aansluiting niet verloren gaat bij de nieuwbouw. Het probleem van netcongestie zal door initiatiefnemer worden meegenomen in de keuze voor het vermogen van de warmtepompen en het aantal zonnepanelen.

1.2 Er is nog geen ontheffing Wet natuurbescherming (Wnb) afgegeven voor het initiatief.
De raad mag een bestemmingsplan niet vaststellen indien en voor zover hij op voorhand redelijkerwijs had moeten inzien dat het soortenbeschermingsregime in de Wnb aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Uit de quickscan Wet natuurbescherming, die door Econsultancy in december 2022 is uitgevoerd (rapportage 20487.001, dd. 31 januari 2023), is gebleken dat de huidige bebouwing op de onderzoekslocatie potentieel geschikt is als nestplaats voor de huismus en de gierzwaluw, en tevens als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen.

Om negatieve gevolgen te voorkomen worden maatregelen uitgevoerd die bestaan uit het vooraf aanbieden van tijdelijke voorzieningen, vooraf ongeschikt maken van de bebouwing en het realiseren van permanente voorzieningen in de nieuwe situatie. Of het activiteitenplan in het aanvullende ecologische onderzoek (rapportage 20487.002, dd. 23 november 2023) voldoende is voor een ontheffing is aan het bevoegd gezag (Provincie). Het zijn veel toegepaste en geaccepteerde maatregelen, waarmee niet op voorhand is te stellen dat het plan niet uitvoerbaar is.

Door capaciteitsproblemen bij de Provincie Gelderland lukt het niet om de ontheffingsprocedure binnen de 26 weken af te ronden. Dit zorgt voor veel vertraging en hogere kosten voor het voorliggende initiatief. Vanwege deze vertraging is, mede op verzoek van de initiatiefnemer, ervoor gekozen om het bestemmingsplan aan te bieden ter vaststelling. De ontheffing Wnb zal moeten worden verleend voor het kunnen verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

6. Financiën

De kosten van de bestemmingsplanprocedure zijn op basis van de legesverordening verhaald op de initiatiefnemer. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal verzekerd.

7. Duurzaamheid

De huidige oude woningen worden gesloopt en de nieuwe woningen worden gebouwd conform de BENG-normen uit het bouwbesluit. Bij de totstandkoming van de toekomstige inrichting van het perceel is rekening gehouden met het behoud van de aanwezige bomen op het perceel en is geprobeerd om een omgeving te creëren, waar ook de sociale component van duurzaamheid volop tot zijn recht komt door aan de voorzijde een ruimte te ontwerpen waar de bewoners gezamenlijk kunnen verblijven.

8. Vervolg Planning

