

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam

16 januari 2018

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van de Wet ruimtelijke ordening te besluiten:

1. in te stemmen met de notitie zienswijzen en de notitie ambtshalve wijzigingen welke onderdeel uitmaken van de toelichting van het bestemmingsplan 'Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam';
2. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam' met het identificatienummer NL.IMRO.0642.16Herzwonvoorzcl-3001 en de digitale ondergrond met bestandsnaam: (GBK) woningbouw voorzieningencluster.dwg gewijzigd vast te stellen;
3. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam', zoals opgenomen in bijlage 3 van dit raadsvoorstel, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

De a.i. secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Kamsteeg, A.
informatie: Fabian Jiskoot
telefoon: 078 770 36 82
e-mail: fa.jiskoot@zwijndrecht.nl
bijlagen: 1. Toelichting bestemmingsplan 2. Regels 3.
Verbeelding 4. Onderzoeksbijlagen 5. Notitie
zienswijzen 6. Notitie ambtshalve wijzigingen
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

Het huidige braakliggende terrein aan de Sportlaan te Heerjansdam worden ontwikkeld tot een woningbouwlocatie waarbij in een flexibel woningbouwprogramma maximaal 27 grondgebonden woningen worden gerealiseerd. Het plangebied is van oorsprong onderdeel van het 'Masterplan Voorzieningencluster Heerjansdam' uit 2010.

Om de samenhang binnen het plan en om de samenhang van het plan ten opzichte van de omliggende bebouwing te borgen, is het beeldkwaliteitsplan 'Voorzieningencluster Heerjansdam' opgesteld (hierna: beeldkwaliteitsplan). Dit beeldkwaliteitsplan is eerder als bijlage in een brief aan de raad aangeboden. Het beeldkwaliteitsplan heeft als uitgangspunt dat de beoogde ruimtelijke sfeer en karakter moet passen binnen het bestaande karakter van Heerjansdam. De groene 'tuindorpachtige' uitstraling van de Hoef e.o. dient als referentie en inspiratie voor de ontwikkeling van de locatie. Een harmonieuze overgang tussen en aansluiting op de Hoef, de Sportlaan en het Voorzieningencluster is hierbij essentieel.

De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de in het vigerend bestemmingsplan 'Heerjansdam - Gors' (vastgesteld op 8 april 2014) opgenomen regels. Het is noodzakelijk dit bestemmingsplan te herzien om de bouw van deze woningen mogelijk te maken.

In bijlagen 1 t/m 4 treft u het vast te stellen bestemmingsplan aan.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

Op 10 oktober 2017 heeft het college besloten tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan Woningbouw Voorzieningencluster Heerjansdam (2017-14617). Op 31 oktober 2017 heeft het college van burgmeester en wethouders besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ter inzage te leggen (2017-14675).

Beoogd resultaat

Vaststelling van het bestemmingsplan dat voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 27 woningen.

Argumenten (30 secondenregel)

1.1 De ingediende zienswijze kan gedeeltelijk gegrond worden verklaard

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 2 november 2017 tot en met woensdag 13 december 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze periode is één zienswijze ingediend. Geadviseerd wordt om deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren wat betreft de motivering op het gebied van verkeersaantrekkende werking. De motivering in het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangevuld. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de notitie zienswijze in bijlage 5.

1.2 Voor een betere inpassing van het schetsontwerp is een aanpassing van de verbeelding nodig

De via aanbesteding geselecteerde ontwikkelaar heeft een schetsontwerp gemaakt dat past in het voorliggende bestemmingsplan. Om de in dit schetsplan geprojecteerde vrijstaande garage met oprit bereikbaar te maken, moet de bestaande parkeerstrook tussen het plangebied en het woonzorgcomplex doorsneden worden wat naast het verlies aan minimaal twee parkeerplaatsen leidt tot een onoverzichtelijke uitrit. Om dit te voorkomen is een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan nodig. De aanpassing is weergegeven in de notitie ambtshalve wijzigingen in bijlage 6.

1.3 De bevoegdheid voor bestemmingsplannen ligt bij de gemeenteraad

De bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen ligt op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeenteraad. In artikel 1.2.4, eerste lid Besluit ruimtelijke ordening is bovendien opgenomen dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan tevens kenbaar wordt gemaakt welke digitale ondergrond is gebruikt.

2. Het raadsbesluit dient expliciet te vermelden dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn

Het bestemmingsplan moet op basis van de Wro langs elektronische weg worden vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt in die vorm dus ook vastgesteld. Verder bevat het bestemmingsplan twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Het besluit van de gemeenteraad bestaat dus uit verschillende onderdelen en heeft betrekking op zowel de vaststelling van het digitale plan evenals de analoge versie. Het raadsbesluit dient dus expliciet te vermelden dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn.

Kantttekeningen/risico's

Geen.

(Extern) draagvlak

Op donderdag 16 november 2017 heeft de gemeente in sporthal Den Dam in Heerjansdam een inloopavond voor gehouden, waarvoor direct omwonenden per brief zijn uitgenodigd.

Deze avond, die ook is aangekondigd in het Stadsnieuws, kon op veel belangstelling rekenen.

Duurzaamheid

In oktober 2016 is de Energievisie vastgesteld. In de Energievisie is als doel gesteld dat de gemeente Zwijndrecht in 2050 een energie neutrale gemeente wil zijn. Voor nieuwbouw geldt dat het niet wenselijk is om gebouwen te realiseren met een grote energievraag. Door het stellen van hogere eisen aan energieprestaties bereidt de gemeente zich bovendien voor op energieprestatie-eisen voor nieuwe gebouwen die vanaf 2021 gaan gelden.

Via de aanbesteding van het project is een hoog ambitieniveau op het thema energie (score 10) afdwongen, wat neer komt op een energieneutrale woning met een EPC van 0. Dit betekent dat de energiebehoefte voor verwarming, tapwater en verlichting van de woning laag is en duurzaam wordt opgewekt. Met deze ambitie voldoen ook de met dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte woningen in Heerjansdam aan toekomstige nationale eisen en dragen ze bij aan de doelstelling van de gemeente om in 2050 energieneutraal te zijn.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Zie communicatie/publicatie.

Communicatie/publicatie

Van de vaststelling van het bestemmingsplan zal mededeling worden gedaan in de Staatscourant, in De Brug en op de website van de gemeente Zwijndrecht. Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter visie worden gelegd, gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Ook zullen de stukken elektronisch ter beschikking worden gesteld (via de internetsite van de gemeente en via www.ruimtelijkeplannen.nl).

Personeel/organisatie/SCD

Geen consequenties.

Financiën

Het project woningbouw voorzieningencluster Heerjansdam moet gezien worden als een bouwplan waarop afdeling 6.4 Wro van toepassing is (grondexploitatie). De gemeente is

verplicht om kostenverhaal toe te passen. Dit betekent dat alle activiteiten die de gemeente moet ondernemen verhaald moeten worden op de initiatiefnemer. De kosten moeten worden opgenomen in een exploitatieplan of de kosten moeten anderszins verzekerd zijn. Momenteel is de gemeente nog eigenaar van de grond, de kosten gaan verhaald worden in de overeenkomst waarin ook de grondoverdracht geregeld gaat worden. De kosten zijn dus anderszins verzekerd.