

2018-15034

**Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 2e herziening bestemmingsplan
Maasboulevard, locatie Euryza
21 juni 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. de notitie zienswijzen en ambtshalve wijzigingen, welke onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan '2^e herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Euryza', vast te stellen;
2. de m.e.r.-aanomeltnotitie vast te stellen en geen milieueffectrapportage op te stellen;
3. de digitale versie van het bestemmingsplan '2^e herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Euryza' met het identificatienummer NL.IMRO.0642.17BP06HerzEuryza-3001 en de digitale ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0642.17BP06HerzEuryza-3001 vast te stellen;
4. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan '2^e herziening bestemmingsplan Maasboulevard, locatie Euryza', zoals opgenomen in bijlage 3 van dit raadsvoorstel, vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van .

De griffier,

De voorzitter,

portefeuillehouder: Huizinga, J.
informatie: Fabian Jiskoot
telefoon: 078 770 36 82
e-mail: fa.jiskoot@zwijndrecht.nl
bijlagen:
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

AM en de gemeente Zwijndrecht hebben gezamenlijk een beeldregieplan (BRP) opgesteld voor een woningbouwontwikkeling op het voormalig Euryzaterrein. De herontwikkeling van het terrein naar een woonlocatie werd reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Maasboulevard', maar de bouwregels in dat plan wijken op onderdelen af van wat nu is voorzien. Dit nieuwe bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de juridisch-planologische regeling, zodat deze geheel in lijn is met de nu beoogde ontwikkeling met maximaal 191 woningen.

Bovenstaande neemt niet weg dat met de transformatie van het gebied reeds is gestart. Voor een aantal gebouwen in het westelijk deel (blokken A en B) kon zondermeer vergunning worden verleend, omdat zij passen binnen de bouwregels van het geldende plan. Deze gebouwen zijn reeds in aanbouw genomen. Om tot een versnelling van de woningbouw te komen, is er voor gekozen om de omgevingsvergunningen voor de bouw van de resterende gebouwen in het westelijk deel (blokken C, D, L, M) te realiseren via een zogenaamde 'afwijkingsprocedure' (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo). Over de definitieve omgevingsvergunning wordt u separaat geïnformeerd.

Ondanks dat voor het westelijk deel vergunningen zijn verleend of worden verleend op grond van een eigen ruimtelijke procedure, richt onderhavig bestemmingsplan zich op het gehele plangebied van Euryza. Daarvoor is gekozen omdat het wenselijk is het gehele gebied te voorzien van een eenduidige juridisch-planologische regeling. Het westelijk deel wordt daarmee 'conserverend' vastgelegd op de wijze zoals die reeds is of op korte termijn wordt vergund. Voor het oostelijk deel geldt dit nieuwe bestemmingsplan als toetsingskader voor de later nog te verlenen omgevingsvergunningen. De ligging van de diverse blokken is in bijlage 1 weergegeven.

In bijlage 2 en 3 treft u het vast te stellen bestemmingsplan aan.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

Op 3 april 2018 heeft het college van burgmeester en wethouders besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het verlenen van hogere waarden als bedoeld in de Wet geluidhinder en het plan en ontwerpbesluit ter inzage te leggen (2018-14917).

Beoogd resultaat

Vaststelling van het bestemmingsplan dat voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 191 woningen op het Euryzaterrein.

Argumenten (30 secondenregel)

1.1 De ingediende zienswijze kan gegrond worden verklaard

Het bestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere waarden hebben vanaf 12 april 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend door Rijkswaterstaat. In de zienswijze is verzocht in het plan op te nemen hoe de gemeente de veiligheid van de bewoners waarborgt voor die woningen/ bebouwingen die binnen 25 meter van de rivieroever worden gebouwd in verband met invaarrisico. In overleg met Rijkswaterstaat is een tekstvoorstel opgesteld, waarin is beschreven dat de in 2007 aangelegde oeverconstructie voldoende rekening houdt met de aanvaar- en afmeerbelastingen, waardoor de veiligheid van de bewoners in voldoende mate is gewaarborgd. Het tekstvoorstel is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan, waarmee deze zienswijze op juiste wijze is verwerkt. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt volledigheidshalve verwezen naar de notitie zienswijzen, die als bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

1.2 Voor een begrenzing van de horeca-activiteiten is een aanpassing van de regels nodig

In de regels is de mogelijkheid opgenomen om in een hoek van het geplande Euryzaplein horeca toe te voegen. Deze mogelijkheid is echter niet begrensd, waardoor theoretisch zware vormen van horeca, zoals (dans)café/discotheek mogelijk zijn, wat in beginsel ongewenst is in een overwegende woonomgeving. Om die reden is de horecagelegenheid beperkt tot horeca categorie A (o.a. lunchroom, ijssalon, cafetaria, etc.) en B (o.a. restaurant, bistro). Deze ambtshalve wijziging en een aantal kleinere wijzigingen zijn terug te lezen in de notitie zienswijzen.

2.1 Voor alle ruimtelijke ontwikkeling die voorkomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r en onder de drempelwaarde blijven is een aanmeldnotitie nodig

De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van 2.000 woningen of meer wordt gezien als een activiteit waarvoor een m.e.r.- (beoordelings)plicht geldt. Onderhavige procedure voorziet in de realisatie van 191 nieuwe woningen en blijft onder de drempelwaarde, waardoor voor deze procedure kan worden volstaan met een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Op 7 juli 2017 is een wetswijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat vanaf 16 mei 2017 een vormvrije m.e.r.-beoordeling moet worden aangevraagd door middel van een aanmeldnotitie. Het nut van deze notitie is dat al in een vroeg stadium beoordeeld wordt of de activiteit belangrijke nadelige milieugevolgen heeft. De beslissing van het bevoegd gezag of een milieueffectrapportage moet worden opgesteld, vindt plaats op basis van deze notitie. In bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten zijn criteria opgenomen waaraan moet worden getoetst.

Uit de aanmeldnotitie, zoals opgenomen in de bijlage, blijkt dat voor deze procedure geen sprake is van belangrijke nadelige effecten op het milieu, die het opstellen van een MER of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk maken.

2.2 De gemeenteraad is bevoegd om te besluiten geen aanmeldnotitie vast te stellen

Het bestuursorgaan dat bevoegd is het ruimtelijk besluit te nemen waarop de aanmeldnotitie betrekking heeft, is tevens bevoegd de beslissing te nemen op de aanmeldnotitie. De aanmeldnotitie is opgenomen als bijlage bij dit voorstel. Tegen de beslissing op een aanmeldnotitie staat geen zelfstandig bezwaar en beroep open. De inhoud van de beslissing kan wel aan de orde komen bij beroep tegen de vaststelling van het bestemmingsplan.

3. De bevoegdheid voor het vaststellen van 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.

4. 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.

5. Kostenverhaal is verplicht

In artikel 6.12 lid 2 Wro staat dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit kan de raad onder andere doen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. In het vaststellingsbesluit moet dit expliciet vermeld staan. Aangezien de kosten anderszins verzekerd zijn, is er geen exploitatieplan nodig (zie 'Financiën').

Kantttekeningen/risico's

Geen.

(Extern) draagvlak

De beantwoording van de zienswijze is goedgekeurd door Rijkswaterstaat.

Op woensdag 18 april 2018 heeft de gemeente in het gemeentehuis een inloopavond gehouden, waarvoor direct omwonenden per brief zijn uitgenodigd. Deze avond, die ook is aangekondigd in het Stadsnieuws, is matig bezocht.

Duurzaamheid

Op de daken van de nieuw te bouwen appartementen (blokken C en D) worden zonnepanelen geplaatst. De grondgebonden rijwoningen worden niet aangesloten op het gas en maken gebruik van zonnepanelen en warmtepompen.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen hierop ingediend, waarna het ontwerpbesluit kan worden beschouwd als een definitief besluit hogere grenswaarden.

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

Artikel 6.12, lid 1 Wro verplicht de gemeenteraad in een aantal gevallen, waaronder de situatie waarbij sprake is van de bouw van woningen, tot het vaststellen van een exploitatieplan, tenzij de uitzondering van artikel 6.12, lid 2 Wro zich voordoet. Volgens die bepaling kan afgezien worden van het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee kosten voor het doorlopen van de planologische procedure en verhaal van eventuele planschade anderszins is verzekerd. Hiermee kan geconcludeerd worden dat verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd.