

**Vaststelling bestemmingsplan Woonzorgvoorziening voormalig gemeentehuis
Heerjansdam
24 juni 2020**

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 welke onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan 'Woonzorgvoorziening voormalig gemeentehuis Heerjansdam';
2. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Woonzorgvoorziening voormalig gemeentehuis Heerjansdam' met het identificatienummer NL.IMRO.0642.BP16Herzgemhuishjd-3001 en de digitale ondergrond met bestandsnaam o_ NL.IMRO.0642.BP16Herzgemhuishjd-3001.dxf vast te stellen;
3. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Woonzorgvoorziening voormalig gemeentehuis Heerjansdam', zoals opgenomen in bijlage 2 van dit raadsvoorstel, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. kennis te nemen van de toepassing van de Coördinatieverordening Zwijndrecht.

De gemeentesecretaris,

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: 1. Notitie zienswijzen 2. Toelichting 3. Regels 4.
Verbeelding 5. Onderzoeksbijlagen
ter inzage:

Toelichting

Inleiding

Door Waelveste BV (hierna: initiatiefnemer) is een verzoek ingediend voor herziening van het bestemmingsplan voor de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis van Heerjansdam aan de Dorpsstraat 33. Het plan bestaat uit renovatie van het voormalige gemeentehuis en wijziging van de functie van dit monumentale gebouw naar woonzorgvoorziening. De niet monumentale aanbouw wordt gesloopt en ter plaatse is een drielaags gebouw gepland dat via een corridor wordt verbonden met het voormalige gemeentehuis. Beide delen van het gebouw gaan dienen als woonzorgvoorziening met daarin plaats voor 19 zorgwoningen.

Op 9 april 2013 heeft de gemeenteraad de Coördinatieverordening gemeente Zwijndrecht vastgesteld. Op basis hiervan kan de omgevingsvergunning die nodig is voor de realisatie van de woonzorgvoorziening gecoördineerd en in één procedure worden samengevoegd met de procedure voor het bestemmingsplan. Op 13 juni 2019 is het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan alsook een aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend met verzoek om toepassing van de coördinatieregeling.

Met toepassing van de coördinatieregeling wordt een proces vermeden van opeenvolging van eerst bestemmingsplanprocedure en vervolgens de vergunningsprocedure, die beiden aan beroep onderhevig zijn. Bij toepassing van de regeling is juist sprake van één gecoördineerde besluitvorming waartegen rechtstreeks beroep bij de Raad van State openstaat. Bovendien doet de Raad van State versneld, binnen een half jaar, uitspraak. Realisatie van de woonzorgvoorziening kan hierdoor eerder starten dan wanneer de coördinatieregeling niet wordt toegepast.

Eerder genomen besluiten (met datum en nummer)

Op 9 april 2019 is door het college besloten om een anterieure overeenkomst aan te gaan voor dit project (2019-15423). Op 2 juli 2019 is door het college besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Woonzorgvoorziening voormalig gemeentehuis Heerjansdam' en het ontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor terinzagelegging en aan te bieden aan de vooroverlegpartners. Tevens is besloten om toepassing te geven aan de coördinatieverordening Zwijndrecht en de raad hierover te informeren (2019-15601).

Beoogd resultaat

Vaststelling van het bestemmingsplan dat voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de realisatie van een woonzorgvoorziening op de locatie van het voormalige gemeentehuis Heerjansdam.

Argumenten (30 secondenregel)

1.1 De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn 10 zienswijzen ingediend. Acht van de ingediende zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond en hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Twee zienswijzen zijn ongegrond. Voor de samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen wordt verwezen naar de notitie zienswijzen (bijlage 1).

1.2 Ten opzichte van het ontwerp is een aantal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd

Voor een beschrijving van de ambtshalve wijzigingen worden verwezen naar de paragraaf ambtshalve wijzigingen in de notitie zienswijze.

1.3 Naar aanleiding van de collegebehandeling van 2 juni 2020 is de toelichting van het bestemmingsplan aangepast

Het collegevoorstel is aangehouden vanwege het ontbreken van een beschrijving van de Waalvisie in de toelichting van het bestemmingsplan en een tegenstrijdigheid in de verantwoording van de provinciale omgevingsverordening in relatie tot deze Waalvisie (paragraaf 3.2.2, alinea Groene buffers). De toelichting is aangepast, waarbij in de nieuwe paragraaf 3.3.5 een uitgebreide verantwoording van de Waalvisie is opgenomen en de tekst onder alinea Groene buffers in paragraaf 3.2.2 is genuanceerd en is beschreven dat het bouwplan bijdraagt aan de beleving van de Waal en de realisatie van een duidelijk oriëntatiepunt aan de oever.

2.1 Deze ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de realisatie van de woonzorgvoorziening wordt het oude gemeentehuis architectonisch hersteld en de latere aanbouw vervangen wordt door een eigentijds ontwerp met zorgwoningen. De functie woonzorgvoorziening is reeds toegestaan in het bestemmingsplan en de uitbreiding van het aantal m² (oppervlakte bouwvlak) is beperkt tot een oppervlakte van 260 m². Het carillon wordt hiervoor verplaatst naar het voorplein van het te restaureren gemeentehuis, waardoor de functionele en architectonische samenhang behouden blijft.

De nieuwbouw wordt met drie woonlagen iets minder hoog dan het gemeentehuis en heeft daardoor geen nadelige impact op de karakteristiek van het dijklint. Vanaf de dorpsstraat is de nieuwbouw enkel zichtbaar ter hoogte van het gemeentehuis zelf.

Met een bouwhoogte van circa 9 meter en een gelijksoortige afstand tot de rijwoningen aan de Prins Bernhardstraat (bouwhoogte 7,5 meter) is sprake van een evenwichtig samenhangende bebouwingsopzet op deze locatie. De situering van het gebouw houdt voldoende rekening met het behouden van de bereikbaarheid van de Dorpsstraat 35, 37 en 39a.

Daarnaast volgt uit de onderzoeken van omgevingsaspecten dat realisatie van het planvoornemen niet leidt tot negatieve milieuhygiënische gevolgen.

2.3. Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

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.

3. 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 expliciet te vermelden dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn en welke bestand voor de ondergrond is gehanteerd.

4. 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. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee kosten voor het doorlopen van de planologische procedure en verhaal van eventuele planschade anderszins (privaatrechtelijk) is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan voor bestuursrechtelijk kostenverhaal is hierdoor niet meer nodig. Hiermee kan geconcludeerd worden dat verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd.

5. Een gecoördineerde procedure tussen bouwaanvraag en bestemmingsplan biedt voordelen

Op 9 april 2013 heeft de gemeenteraad de Coördinatieverordening gemeente Zwijndrecht vastgesteld. Op basis hiervan kan de omgevingsvergunning die nodig is voor de realisatie van de woonzorgvoorziening en bijbehorende omgevingsvergunning, gecoördineerd en in één procedure worden samengevoegd met de procedure voor het bestemmingsplan. Op 3 juli 2019 is het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan alsook een aanvraag voor de omgevingsvergunning ingediend met verzoek om toepassing van de coördinatieregeling. Parallel aan de voorbereiding, besluitvorming en bekendmaking van het bestemmingsplan loopt daarom de voorbereiding en bekendmaking van de hiervoor genoemde omgevingsvergunning.

Met toepassing van de coördinatieregeling wordt een proces vermeden van opeenvolging van eerst bestemmingsplanprocedure en vervolgens de vergunningsprocedure, die beiden aan beroep onderhevig zijn. Bij toepassing van de regeling is juist sprake van één gecoördineerde besluitvorming waartegen rechtstreeks beroep openstaat bij de Raad van State. Bovendien doet de Raad van State versneld, binnen een half jaar, uitspraak. Realisatie van de woonzorgvoorziening kan hierdoor eerder starten dan wanneer de coördinatieregeling niet wordt toegepast.

Kantttekeningen/risico's

Geen.

(Extern) draagvlak

De initiatiefnemer heeft omwonenden geïnformeerd over zijn plannen. Op 17 december 2018 is er een informatieavond voor omwonenden geweest.

Duurzaamheid

Het gehele bouwplan wordt gasloos en wordt voorzien van een warmtepomp in combinatie met zonnepanelen. Het hergebruiken van een bestaand gebouw draagt daarnaast bij aan de doelstelling om duurzaam om te gaan met bouwmaterialen. De realisatie van het bouwplan zorgt voor een toename van het verhard oppervlak. Door behoud van bomen en planten en toevoeging van extra groen blijft de toename van verhard oppervlak beperkt tot 61 m².

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 en de verleende omgevingsvergunning zullen gedurende zes weken ter inzage 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 website van de gemeente en via www.ruimtelijkeplannen.nl).

Personeel/organisatie/SCD

Geen consequenties.

Financiën

Zie argument 4.