

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0091313

vaststelling 1e herziening Walburg, locatie Beneluxlaan 5

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 7.15 Wet milieubeheer; artikel 160, lid 1, onder b, Gemeentewet; artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1, onder e, Wet ruimtelijke ordening. te besluiten:

1. in te stemmen met de notitie zienswijzen, die opgenomen is als bijlage bij dit raadsvoorstel;
2. de digitale versie van het bestemmingsplan "1e herziening bestemmingsplan Walburg, locatie Beneluxlaan 5" met planidentificatienummer NL.IMRO.0642.BP03beneluxlaan5-2001 vast te stellen;
3. de analoge verbeelding van de "1e herziening bestemmingsplan Walburg, locatie Beneluxlaan 5", zoals opgenomen in bijlage 4 van dit raadsvoorstel, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen;
5. in te stemmen met de vormvrije MER-beoordeling en te concluderen, dat geen uitgebreid m.e.r.-rapport hoeft te worden opgesteld.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Het voormalige Rabobankkantoor aan de Beneluxlaan 5 staat al jaren voor een groot deel leeg. Nieuwe gebruikers hebben zich niet gemeld en verval van het pand is ingezet. Inmiddels wordt geruime tijd gezocht naar ideeën en impulsen voor het terrein. Daarnaast wordt gemeente Zwijndrecht, net als de meeste gemeenten in Nederland, geconfronteerd met een grote vraag naar woningen. Ook de gemeenteraad heeft in zijn raadsprogramma: Krachtig Zwijndrecht 2018-2022, van woningbouw een hoofdthema gemaakt. Waarbij onder meer wordt ingezet om woningen te bouwen in de midden- en dure sector.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om op deze locatie maximaal 52 zelfstandige levensloopbestendige gestapelde seniorenwoningen te bouwen. Dit met inbegrip van bijbehorende groen- en parkeervoorzieningen. De woningen zijn gericht op ouderen en voorbereid op het geval zij op enig moment tijdelijk of permanent zorg behoeven. De woningen zijn volledig rolstoelvriendelijk door toepassing van brede deuren, het ontbreken van drempels, grote draaicirkels, rolstoeltoegankelijke sanitair met nastelbaar toilet en met voorbereiding van hulpmiddelen, verstelbaar keukenblok, flexibele bedieningsschakelaars op lage hoogte en aangepaste handgrepen aan deuren voor mensen met beperkte handfunctie, domotica (ook genoemd huisautomatisering), etc.

Een en ander sluit goed aan op de wensen van de gemeente Zwijndrecht. Op grond van het vigerende bestemmingplan 'Walburg' is de beoogde herontwikkeling niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin is in het bestemmingsplan een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient daarom een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen, waarbij is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure. Dit bestemmingsplan heeft tot doel het plangebied te voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader, waarbinnen de beoogde nieuwbouw met bijbehorende voorzieningen mogelijk wordt gemaakt.

Voor wat betreft de planvorming, het bouwontwerp en de inrichting van de omgeving heeft initiatiefnemer van begin af aan ingezet op nauw contact en overleg in de vorm van een omgevingsdialoog met de buurtbewoners. Dit met de bedoeling om zoveel als mogelijk tegemoet te komen aan de wensen van de omwonenden. Dit is, gelet op de resultaten die er liggen qua planvorming en vormgeving, objectief gezien goed gelukt.

Eerdere besluitvorming

Op 6 april 2021 heeft het college van burgemeester 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 (2021-0042766). Tegen het Besluit Hogere Grenswaarde is geen zienswijze ingediend.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan dat voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 52 levensloopbestendige woningen op het terrein van Beneluxlaan 5.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen kunnen deels gegrond, deels ongegrond worden verklaard

Het bestemmingsplan heeft vanaf 15 april tot en met 26 mei 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn een drietal zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn geanonimiseerd

opgenomen in bijgaande Notitie Zienswijzen. De zienswijzen, die allemaal afkomstig zijn van buurtbewoners, zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. De eerste twee zienswijzen zijn gelijk aan elkaar. Bij de behandeling en beoordeling van zienswijze 2 wordt dan ook verwezen naar de behandeling en beoordeling van zienswijze 1. De behandeling en beoordeling van zienswijze 3 heeft apart plaatsgevonden. Daar waar gelijksoortige bezwaren worden geopperd wordt verwezen naar de eerdere overwegingen bij de behandeling en beoordeling van zienswijze 1. Voor de behandeling en beoordeling van de zienswijzen wordt verwezen naar de Notitie Zienswijzen (bijlage 1).

2.1 De ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening

- De nieuwe woningen passen binnen het Woonplan Zwijndrecht om meer woningen in het midden en hogere segment te bouwen. Ook wordt voldaan aan de hoge eisen van levensloopbestendige woningen;
- Er is veel tijd en aandacht besteed aan het betrekken van de direct omwonenden aan de Europaweg, Vlaamsestraat en Waalsestraat. Gekomen is tot een concept dat enerzijds voorziet in de woningbehoefte en anderzijds een toegevoegde waarde biedt aan de omgeving en daarmee een zo groot mogelijk extern draagvlak heeft onder de bewoners. De resultaten zijn neergelegd in een omgevingsdialoog;
- dit heeft geleid tot een mooi transparant complex in duurzame materialen, dat trapsgewijs oploopt naar 7 lagen, gelegen in een voor eenieder toegankelijk groene omgeving. Veel zorg wordt besteed aan het behoud van grote bomen (en robuuste compensatie bij kap) en de realisering van klimaatadaptieve maatregelen;
- Tevens wordt voorzien in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen, zowel binnen het plangebied als de openbare ruimte, zodat de parkeerdruk binnen de omliggende straten niet zal toenemen als gevolg van de realisatie van het appartementencomplex;
- eerder is reeds een procedure Besluit Hogere Grenswaarde doorlopen;
- Ook vanuit de aspecten flora en fauna, stikstof, luchtkwaliteit, wegverkeerslawaaï, externe veiligheid zijn er geen belemmeringen, waardoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de diverse onderzoeken wordt verwezen naar bijlage 5.

2.2 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.

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

In het Besluit MER zijn in de onderdelen C en D van de bijlagen beoordelingsdrempels opgenomen, op grond waarvan bepaald kan worden of voor een bepaalde ontwikkeling een MER-beoordelingsprocedure of een MER-procedure uitgevoerd dient te worden. Deze drempels zijn indicatief.

De ontwikkeling van een woningbouwlocatie is in het Besluit MER niet opgenomen in onderdeel C, maar wel in onderdeel D onder categorie D11.2 "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen." waarvoor de volgende drempelwaarden zijn opgenomen:

In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 52 nieuwe woningen en blijft ruim onder de drempelwaarde, waardoor voor deze procedure kan worden volstaan met een vormvrije MER-beoordeling (bijlage 6). Op basis van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer, dient het bevoegd gezag uiterlijk zes weken (termijn van orde) na de datum van ontvangst van het verzoek hiertoe van de initiatiefnemer een beslissing te nemen omtrent de vraag of bij de voorbereiding van het betrokken besluit voor de activiteit, vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die zij voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Uit onderzoeken, waarvan de uitkomsten zijn verwerkt in dit hoofdstuk 4 van de Toelichting, blijkt dat het plan slechts beperkte milieueffecten heeft. De functiewijziging die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot significante milieueffecten. Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Kantttekeningen

Geen.

Extern draagvlak

Door de initiatiefnemer is vanaf het begin van het planvoornemen contact gezocht met de omwonenden. Hij heeft een omgevingsdialoog opgezet waarbij een ieder kan deelnemen. Ook de gemeente heeft hieraan deelgenomen. Veel wensen van de bewoners zijn kenbaar gemaakt en veel wensen hebben direct hun invloed gehad op de planvorming en de vormgeving van het nieuw te realiseren gebouw. Voor zoveel mogelijk zijn de wensen gehonoreerd.

De 3 ingediende zienswijzen zijn in een Notitie Zienswijzen opgenomen, besproken en beoordeeld. Terugkoppeling naar de indieners vindt plaats vóór de behandeling van de voorliggende planherziening door de gemeenteraad.

Duurzaamheid

Het plan wordt klimaatadaptief uitgevoerd met gebruik van duurzame materialen, los van het gas, hemelwater infiltratie op eigen terrein, zonnepanelen op het dak. Tevens kent het plan een groene

vaststelling 1e herziening Walburg, locatie Beneluxlaan 5

aankleding met zoveel mogelijk instandhouding van grote bomen. Er is ook een robuust Bomen Compensatieplan.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Tweede helft juli 2021 worden de zienswijzen en de beoordeling daarvan besproken met de indieners. Met de andere bewoners zal in het vervolg van de omgevingsdialoog de stand van zaken van het bestemmingsplan worden geschetst, waarbij ook op de onderdelen van de zienswijzen zal worden ingegaan. Tijdens deze overleggen zal ook de planning van het verdere proces geschetst worden.

Communicatie/publicatie/participatie

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.