

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0131423

Vaststelling bestemmingsplan 20 woningen Heer Janstraat Heerjansdam

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 7.17 Wet milieubeheer; onderdeel D, categorie D11.2 2 van het Besluit m.e.r.;

artikel 3.8 Wro;

artikel 6.12, lid 2 Wro 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 "20 woningen Heer Janstraat Heerjansdam" met planidentificatienummer NL.IMRO.0642.BP16heerjanstraat-2001 vast te stellen;
3. de analoge verbeelding van de "20 woningen Heer Janstraat Heerjansdam", 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 behoeft te worden opgesteld.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Het bestemmingsplan "20 woningen Heer Janstraat te Heerjansdam" is opgesteld om ter plaatse van het perceel grond (tussen de Heer Janstraat, Rozenlaan en de Johannes Postlaan te Heerjansdam), dat de gemeente Zwijndrecht van de woningbouwvereniging Heerjansdam heeft aangekocht, een nieuwe invulling met woningbouw te realiseren. Een invulling als verrijking voor de wijk en het dorp. De voormalige veertien sociale huurwoningen van de woningbouwvereniging zijn inmiddels gesloopt.

De gemeente Zwijndrecht wordt, 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. Tevens heeft de gemeenteraad eerder bepaald, dat er starterswoningen gebouwd moeten worden in Heerjansdam. Starterswoningen die door middel van een zogenaamd anti-speculatiebeding ook in de toekomst beschikbaar moeten blijven voor starters. Voorkomen moet worden dat zij in handen komen van beleggers.

Op grond van het vigerende bestemmingplan 'Heerjansdam en bedrijventerrein Gors' 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. Hierbij is qua maatvoering voor de woningen aansluiting gezocht bij hedendaagse gangbare maten en die ook aansluit bij de maatvoering van de reeds aanwezige woningen in de buurt. Hierdoor wordt ook ruimte gecreëerd voor eventuele inschrijvers op de aanbesteding om met mogelijk net wat andere dan strikt traditionele ontwerpen en oplossingen te komen.

Daarnaast dient op basis van artikel 7.17 van de Wet milieubeheer (Wm) het bevoegde gezag een beslissing te nemen op de vraag of de voorgenomen activiteit zodanig nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu dat een uitgebreid m..e.r.-rapport moet worden gemaakt.

Eerdere besluitvorming

De gemeenteraad heeft op 16 juni 2020 besloten tot een voorbereidingskrediet voor de verwerving van het perceel aan de Heer Janstraat en de verdere uitwerking van de woningbouwplannen.

Tevens heeft een ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen van 24 juni 2021 tot en met 5 augustus 2021.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan dat voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 20 woningen op het terrein van de Heer Janstraat/Rozenlaan/Johannes Postlaan.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen kunnen ongegrond worden verklaard.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 24 juni 2021 tot en met 5 augustus 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn een zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn geanonimiseerd

Vaststelling bestemmingsplan 20 woningen Heer Janstraat Heerjansdam

opgenomen in bijgaande Notitie Zienswijzen. De zienswijzen, die vrijwel allemaal afkomstig zijn van buurtbewoners, zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. 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 wens van de gemeenteraad om starterswoningen te bouwen in de kern Heerjansdam;
- ☐ Er is tijd en aandacht besteed aan het informeren van zowel de direct omwonenden als de andere bewoners van Heerjansdam door middel van een informatiemiddag/-avond in het gebouw Den Dam te Heerjansdam. Naast kritische geluiden met betrekking tot onder meer mogelijke schade als gevolg van hei- en bouwwerkzaamheden, alsmede mogelijke waardevermindering van de eigen woning, waren er ook heel enthousiaste bewoners die blij zijn dat er weer gebouwd wordt in Heerjansdam. Met name over de bouw van de 8-10 starterswoningen waren de bezoekers zeer enthousiast. Er licht dan ook globaal concept dat enerzijds voorziet in de woningbehoefte en anderzijds een toegevoegde waarde biedt aan de wijk en het dorp. Hiermee heeft dit plan een zo groot mogelijk extern draagvlak onder de bewoners;
- ☐ Dit heeft geleid tot een globaal concept (in opmaat naar de aanbesteding) dat voorziet in de bouw van 8 tot 10 starterswoningen 2 verdiepingen zonder kap in rij, 4 middeldure woningen 2 verdiepingen met kap in één blok, alsmede 4 duurdere woningen van 2 verdiepingen met kap in de vorm van 2 onder 1 kap. Veel zorg wordt besteed aan het behoud van grote bomen (en een robuuste compensatie bij kap) en de realisering van klimaatadaptieve maatregelen;
- ☐ Volgens de uitgevoerde Bezonningsstudie (bijlage 3), kenmerk 2156-Z01, gedateerd 16 september 2021, zijn de effecten op vermindering van bezonning ten gevolge van de extra bebouwingsmogelijkheden door het ontwerpbestemmingsplan "20 woningen Heer Janstraat Heerjansdam" overwegend beperkt. De woningen voldoen ruimschoots aan de lichte TNO-bezonningsnorm in zowel de oude als nieuwe situaties;
- ☐ Ook vanuit de aspecten flora en fauna, stikstof, luchtkwaliteit, 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.

4.1 Er is een aparte GREX opgesteld voor het plangebied en deze zal apart ter vaststelling worden voorgelegd. Deze GREX dient als achtervang bij de tender ten behoeve van de aanbesteding. Verhaal van gemeentelijke kosten blijft hierdoor mogelijk.

5.1 De functiewijziging die middels dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, leidt niet tot significante milieueffecten. Verwezen wordt naar bijlage 6: Vormvrije MER-beoordeling (ex artikel 7.17 Wet milieubeheer). Nadere analyse in een MER/m.e.r.-beoordeling is niet noodzakelijk.

Kantttekeningen

Geen.

Extern draagvlak

In het kader van het vooroverleg zijn de provincie Zuid-Holland, de Veiligheidsregio Zuid-Holland Zuid en het waterschap Hollandse Delta geraadpleegd. Ook in het kader van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan zijn zij, alsmede de Dorpsraad Heerjansdam in de gelegenheid gesteld om hun advies/reactie te geven. Resumerend was dit positief. In het kader van het informeel

Vaststelling bestemmingsplan 20 woningen Heer Janstraat Heerjansdam

participatieproces met omwonenden is door de gemeente een informatiemiddag/-avond georganiseerd op 29 juni 2021, waarbij de planontwikkeling uitvoerig is uiteen gezet en besproken.

Tijdens de ter inzage termijn voor het ontwerp bestemmingsplan zijn zienswijzen ingebracht, die samengevat betrekking hebben op de juiste hoeveelheid aan te leggen parkeerplaatsen, verlies uitzicht en privacy, mogelijke schade als gevolg van waardevermindering en hei- en bouwwerkzaamheden en vervoersbewegingen. Dit zijn normale zienswijzen/bezwaren in het kader van een zienswijzeprocedure. De 14 ingediende zienswijzen zijn in een Notitie Zienswijzen opgenomen, besproken en beoordeeld. Zij hebben niet geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen dienen derhalve ontvankelijk, doch ongegrond te worden verklaard.

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 aankleding met zoveel mogelijk instandhouding van grote bomen. Eventueel noodzakelijk te kappen bomen worden gecompenseerd, hetzij in het plangebied, hetzij daarbuiten.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Voorafgaand aan de Raadscarrousel zullen de indieners van zienswijzen op de hoogte worden gesteld van de planning van het verdere proces. Tevens zal aan hen de Notitie van Zienswijzen worden toegezonden.

Communicatie/publicatie/participatie

Van de vaststelling van het bestemmingsplan zal mededeling worden gedaan in het Gemeenteblad, 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.

De gronden zijn eerder door de gemeente verworven. Hiervoor is een plaats gereserveerd in het gemeentelijk grondbedrijf. De realisatie van de woningen zal door middel van aanbesteding plaatsvinden. Dit impliceert dat de gronden vooraf verkocht zullen worden aan de winnende/gekozen inschrijver. In de verkoopprijs zullen alle kosten worden verdisconteerd die de gemeente bij de verwerving etc. heeft moeten maken en nog zal moeten maken. Kortom, de exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd.

Vaststelling bestemmingsplan 20 woningen Heer Janstraat Heerjansdam

Tevens is er een GREX voorbereid, waarin alle kosten in beeld zijn gebracht. Deze GREX wordt apart, voorafgaand aan de vaststelling van dit bestemmingsplan, ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorgelegd.