

Raadsvoorstel en -besluit

2021-0169203

Vaststelling bestemmingsplan Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van Artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening (Wro) te besluiten:

1. de ingekomen zienswijze 1 t/m 19 ontvankelijk te verklaren en in te stemmen met de beantwoording daarvan zoals aangegeven in de notitie zienswijzen, opgenomen als bijlage bij het raadsvoorstel;
2. de digitale versie van het bestemmingsplan 'Lingtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff' met het identificatienummer NL.IMRO.0642.BP07HerztHoff-3001 en de onderliggende digitale ondergrond vast te stellen;
3. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan 'Lingtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff', zoals opgenomen in bijlage 2 van dit raadsvoorstel, vast te stellen;
4. geen exploitatieplan vast te stellen.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van 24 woonzorgeenheden op de plek van de boerderij en maximaal 37 eengezinswoningen op het overige deel van de locatie Lindtsebenedendijk 149-151. Het aanwezige recreatiegebouw zal hiervoor gesloopt worden. Voor de ontwikkeling is een stedenbouwkundig ontwerp (inclusief groenplan), beeldkwaliteitsplan opgesteld en zijn diverse onderzoeken (o.a. bodemkwaliteit, geluidhinder, archeologie, stikstof) uitgevoerd. In de oriëntatieavond van 1 juni 2021 is hierover een toelichting gegeven aan raadsleden. De afgelopen periode hebben meerdere bijeenkomsten en overlegmomenten met buurtbewoners en andere geïnteresseerden plaatsgehad, waarvan een overzicht is gemaakt. De voorgestane ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Kort Ambacht'. 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.

Eerdere besluitvorming

In de raadsvergadering van 12 februari 2019 is besloten tot het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van € 275.000 voor de uitwerking van de woningbouwontwikkeling op de Van 't Hofflocatie (2018-15213). Zie tevens de overige besluiten onder 'gekoppelde besluiten', waaronder het raadsbesluit tot het vaststellen van de grondexploitatie (GREX).

Eerdere besluitvorming

Ontwerpbestemmingsplan Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff - Brief aan de raad
Reactie op alternatief plan Heerlijkheid 't Hoff - Brief aan de raad
Grondexploitatie van 't Hoff locatie - Raadsvoorstel
Presentatie Gemeenteraad: Van 't Hofflocatie

Beoogd effect

Vaststelling mogelijk te maken van het bestemmingsplan dat voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de realisatie van maximaal 24 woonzorgeenheden en 37 eengezinswoningen.

Argumenten

1. De ingediende zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan en bijbehorend stedenbouwkundig ontwerp (water, groen en wegen)

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 8 juli 2021 tot en met 18 augustus 2021 ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn 25 zienswijzen ingediend, waarvan 19 zienswijzen binnen de termijn zijn ingediend en daarmee ontvankelijk zijn. Geadviseerd wordt om de zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren en naar aanleiding daarvan de volgende wijzigingen door te voeren:

- de geplande parkeerplaatsen aan de Korenbloemstraat komen te vervallen en centraal in het plangebied is ruimte gevonden voor realisatie van extra parkeerplaatsen, waarmee een aantal bestaande bomen behouden blijven;
- het stedenbouwkundig ontwerp is aangepast, waarbij de natuurvriendelijke oever op de hoek aan de Korenbloemstraat/Leeuwenbekstraat is verplaatst naar een locatie langs de Lindtsebenedendijk, zodat een aantal bomen behouden kan blijven;
- het groene karakter van de oeverzone van de halfvrijstaande woningen is met een aanduiding 'landschapswaarden' gewaarborgd. Hiertoe is een afdwingbare bepaling in het bestemmingsplan opgenomen (bijlage 5).

Ambtshalve bestaat er tevens aanleiding het bestemmingsplan nog een aantal onderdelen te wijzigen, waaronder het inpassen van een nieuwe stikstofberekening en archeologisch proefsleuvenonderzoek, uitbreiding van de motivering op het gebied van verkeer, parkeren en volkshuisvesting en het

Vaststelling bestemmingsplan Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff

aanscherpen van het begrip 'woonzorgvoorziening'. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen, de vooroverlegreacties en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de notitie zienswijzen in bijlage 6.

2.1 Deze ontwikkeling heeft geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

In de toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 6.1) zijn de gevolgen voor het milieu onderzocht. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is de conclusie dat er in dit geval geen sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor de verdere planontwikkeling/ruimtelijke procedure is geen milieueffectrapportage noodzakelijk conform het vigerende Besluit milieueffectrapportage. Uit de toelichting blijkt dat voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening.

2.2 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.

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 dus 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. In de financiële paragraaf is onderbouwd waarom in dit geval het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Kantttekeningen

Geen.

Extern draagvlak

Op meerdere momenten hebben informatiebijeenkomsten en overlegmomenten met buurtbewoners en geïnteresseerden plaatsgevonden. In de notitie participatie (bijlage 5) zijn de resultaten van dit overleg opgenomen.

Duurzaamheid

1. GPR score

Bij de verkoop van de gronden maakt de gemeente gebruik van het landelijk bekende GPR-gebouw systeem. Het systeem toetst een bouwplan op het gebied van energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Het bouwplan moet voldoen aan de volgende duurzaamheidsprestaties op de verschillende thema's, berekend met de GPR.

Gebouw (in 2021 op basis van nieuwste versie):

Vaststelling bestemmingsplan Lindtsebenedendijk 149-151, locatie 't Hoff

- Energie & Milieu = DPG = 8,5
- Gezondheid = 8
- Gebruikskwaliteit = 8,5
- Toekomstwaarde = 7,5

2. Maatregelen of gebied van duurzaamheid/klimaatadaptatie

- De bestrating in het binnengebied is voorzien van waterdoorlatende bestrating.
- In het groengebied centraal in het plangebied is voorzien in natuurlijke infiltratie van hemelwater (wadi).
- Door aanleg natuurvriendelijke oevers wordt voorzien in extra berging van oppervlaktewater en rondom het plangebied ontstaat een betere waterkwaliteit en meer kansen voor biodiversiteit.
- De oevers van de halfvrijstaande woningen zijn voor een groot deel onverhard, zodat infiltratie verbetert.
- De erfafscheidingen zijn groenblijvend van karakter en dragen bij aan infiltratie van hemelwater.
- De maatregelen voor zover gelegen op particulier terrein worden vastgelegd als voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan en in de leveringsakte van de woningen door middel van kwalitatieve verplichtingen (met een boetebeding).

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Van de vaststelling van het bestemmingsplan zal mededeling worden gedaan in het Gemeenteblad (voorheen Staatscourant), in De Brug en op de website van de gemeente Zwijndrecht. Het vastgestelde bestemmingsplan zal 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).

Het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder is tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn geen zienswijzen ingediend. Het vaststellen van het besluit hogere grenswaarden is een bevoegdheid van het college en heeft plaatsgevonden voor vaststelling van dit bestemmingsplan.

Communicatie/publicatie/participatie

Zie aanpak/uitvoering/evaluatie

Personeel/organisatie/SCD

Geen consequenties.

Financiën

De gronden in het plangebied zijn hoofdzakelijk in gemeentelijk eigendom. Het perceel van de boerderij is in eigendom van de ontwikkelende partij. Alle kosten worden verhaald op de ontwikkelende partij. Enerzijds door bij de verkoop van de bouwgrond aan de ontwikkelende partij het kostenverhaal te verdisconteren in de grondprijs. Anderzijds door het sluiten van een anterieure overeenkomst met de ontwikkelende partij waarbij de plankosten voor de herontwikkeling op eigen terrein in rekening gebracht worden. Omdat hiermee het kostenverhaal verzekerd is, is er geen noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan. Op basis van een exploitatieberekening is geconcludeerd dat sprake zal zijn van een sluitende exploitatie. De ontwikkeling heeft voor de gemeente Zwijndrecht geen negatieve financiële consequenties.

