

Raadsvoorstel en -besluit

2023-0058018

Robert Kreukniet
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
26/05/23
BK00-Ruimtelijke_onderbouw-
221208.pdf

Verklaring van geen bedenkingen woningbouw Dorpsstraat 42 HJD

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten:

1. op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) een ontwerp verklaring van geen bedenkingen te verlenen inzake de omgevingsvergunning ten behoeve van het plan t.p.v. Dorpsstraat 42 te Heerjansdam (met zaaknummer 2022-257-U) voor de bouw van 15 woningen (met inachtneming van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 08-12-2022);
2. deze ontwerpverklaring van geen bedenkingen te beschouwen als een definitieve verklaring van geen bedenkingen, indien gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen worden ingediend op de ontwerp-omgevingsvergunning en de ruimtelijke onderbouwing.

De secretaris,

De burgemeester,

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

Toelichting

Inleiding

Op 9 december 2022 is er door Boomgaardhof B.V. een aanvraag omgevingsvergunning (met zaaknummer 2022-257-U) ingediend voor de bouw van vijftien woningen/appartementen ter hoogte van Dorpsstraat 42 te Heerjansdam (Boomgaardkerk). Het plan is niet passend binnen het bestaande bestemmingsplan "Heerjansdam - Gors" (vastgesteld op 8 april 2014). Er is een mogelijkheid om medewerking te verlenen door het afwijken van het bestemmingsplan. Deze afwijking wordt aangevraagd door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure (afwijking bestemmingsplan). Als onderdeel bij de aanvraag voor deze vergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is een verklaring van geen bedenkingen (verder: vvgb) van u benodigd.

Projectbeschrijving

De locatie is gelegen aan de Dorpsstraat te Heerjansdam. Op het terrein staat een kerkgebouw (Boomgaardkerk) welke gebouwd is in 1954. Het project heeft betrekking op twee percelen met een totaal oppervlak van 2.060 m². Het voorterrein aan de Dorpsstraat is nu verhard en wordt gebruikt als parkeerterrein voor de kerk. In het middengedeelte is de kerk gesitueerd en het achter terrein, welke grenst aan de Perenhof, is braakliggend.

De huidige Gereformeerde kerk (Dorpsstraat 42), een achzijdig gebouw met daarop een ranke open klokkentoren, is gebouwd in 1954 naar plannen van H.W.M. Hupkes & W.C. van Asperen en verving een kerk uit 1859. In de welstandsnota is het pand aangeduid als een bijzonder object (bijzonder welstandsregime / geen monument). Op dit moment heeft de kerk haar functie verloren en is nagedacht over een nieuwe invulling welke recht doet aan de locatie maar ook inpasbaar is in de cultuurhistorische en emotionele waarde van het pand.

Aan de Dorpsstraat komen drie woningen (145 – 160 m²) welke met elkaar in een schuurvolumen worden ingepast. De Boomgaardkerk wordt ingedeeld met vijf woningen (84 tot 110 m²), waarbij op de begane grond wordt voorzien in individuele bergingen. De zeven starterswoningen (75 m²) aan de Perenhof zijn zo ontworpen dat deze niet uitgebouwd kunnen worden (zoals een dakopbouw of uitbouw), zodat deze ook in de toekomst gewaarborgd blijven als starterswoningen. Deze woningen beschikken over een gezamenlijke fietsenberging. De woningen aan de Dorpsstraat krijgen een privétuin met eigen berging. Tussen de kerk en de 7 woningen aan de Perenhof wordt een semi openbare tuin gerealiseerd. Deze komt in beheer bij een VVE. De tuin wordt hoogwaardig ingericht, waarbij een verwijzing naar een boomgaard wordt meegenomen.

Het bestaande pad tussen de Dorpsstraat en Perenhof blijft bestaan voor voetgangers en fietsers. Autoverkeer binnen het plangebied is alleen mogelijk voor bestemmingsverkeer vanuit de Dorpsstraat tot aan de Kerk.

Ruimtelijke onderbouwing

In de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1) wordt het project beschreven. Dit project wordt daarna getoetst aan het ruimtelijke beleid van zowel van het rijk, provincie als regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt onderzoek gedaan naar de omgevingsaspecten, zoals cultuurhistorie en archeologie, externe veiligheid, bodemkwaliteit, geluid en waterhuishouding. Uiteindelijk wordt gekeken naar de economische haalbaarheid, (exploitatie en planschade) en maatschappelijke uitvoerbaarheid (mate van participatie met belanghebbenden).

Het plan past binnen de relevante beleidskaders. De verwachting is dat het planvoornemen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert. Met betrekking tot de omgevingsaspecten heeft het project geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Verder zijn ten aanzien van akoestiek, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, milieu zoning, archeologie en economische haalbaarheid geen negatieve gevolgen te verwachten.

Verklaring van geen bedenkingen woningbouw Dorpsstraat 42 HJD

Beoogd effect

Het afgeven van de (ontwerp) vvgb voor het vervolgen van de omgevingsvergunningsprocedure om het realiseren van de 15 woningen ter hoogte van Dorpsstraat 42 mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De gewenste planontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c juncto 2.12 lid 1 onder a onder 3 Wabo en hoofdstuk 6 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) kan, indien de activiteiten voldoen aan een goede ruimtelijke ordening en worden voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing, een omgevingsvergunning worden verleend. In de ruimtelijke onderbouwing moet worden ingegaan op diverse milieuaspecten (geluid, externe veiligheid, bodem, lucht, water, ecologie, archeologie, et cetera), de maatschappelijke en financieel-economische uitvoerbaarheid en het relevante beleidskader.

De aanvrager heeft een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt aan alle ruimtelijk relevante aspecten. Voor de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, wordt verwezen naar bijlage 1.

1.2 Na instemming met de ontwerp-vvgb wordt de procedure vervolgd

In het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het volgende bepaald. Voor zover een aanvraag om een omgevingsvergunning betrekking heeft op de activiteit: het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, is een voorwaarde verbonden aan de vergunningverlening. De vergunning mag door het college pas worden verleend nadat de raad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij tegen het afwijken van het bestemmingsplan geen bedenkingen heeft.

Op grond van artikel 2.27, lid 1 Wabo juncto 6.5, lid 1 Bor is het noodzakelijk dat u verklaart geen bedenkingen te hebben tegen de omgevingsvergunning. Uw raad wordt gevraagd in te stemmen met de ontwerp-vvgb. Na instemming met onderhavig voorstel wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken.

2.1 Definitieve verklaring van geen bedenkingen

Indien geen zienswijzen worden ingediend, zijn er geen redenen om uw raad nog apart het definitieve besluit te laten nemen. De ontwerpverklaring wordt dan omgezet in een definitieve verklaring. Hiermee wordt de doorlooptijd van de procedure verkort zonder dat dit ten koste gaat van een juridisch correcte afwikkeling.

Wanneer er wel zienswijzen worden ingediend, zal een definitief voorstel aan de raad worden voorgelegd. Indien er geen zwaarwegende zienswijzen worden ingediend, zulks ter beoordeling van de raad, beveelt het college de raad aan de formele vaststelling van de verklaring op dezelfde avond te laten plaatsvinden als waarop de carrouselbespreking wordt gehouden. Ook hiermee kan tijdwinst worden geboekt.

Kanttekeningen

-

Extern draagvlak

In september en begin oktober 2022 hebben 1 op 1 gesprekken plaatsgevonden tussen de ontwikkelaar en direct omwonenden, de woningbouwvereniging en dorpsraad van Heerjansdam. In deze gesprekken met een ieder heeft ruim 90% aangegeven het een mooi plan te vinden. Maar hier komt ook uit naar voren dat meerdere bewoners zich zorgen maken over mogelijke schade door het

Verklaring van geen bedenkingen woningbouw Dorpsstraat 42 HJD

heien, aangezien diverse woningen op staal zijn gefundeerd. Daarnaast komen zeer diverse vragen voorbij over privacy en de lichtinval die mogelijk veranderd door het plan. Deze gaan bijvoorbeeld over de inkijk vanaf balkons in de tuin en de behoefte aan schaduw waardoor men graag ziet dat bepaalde bomen blijven staan terwijl anderen graag de bomen zien verdwijnen door de overlast van blad en het belemmeren van lichtinval. Ook de zorgen over overlast en bereikbaarheid (voor bewoners en calamiteiten) tijdens de bouw komen veelvuldig voor en het parkeren in de toekomst.

Op donderdag 3 november 2022 is er door initiatiefnemer een informatiebijeenkomst georganiseerd in het dorps huis te Heerjansdam. Doel van de bijeenkomst is een terugkoppeling op alle vragen en opmerkingen die door een ieder zijn gemaakt op de eerder getoonde plannen. Al deze vragen zijn besproken in het bouwteam en met de de gemeente. Om alle vragen en opmerkingen zo goed mogelijk te kunnen beantwoorden waren tijdens de informatiebijeenkomst aanwezig de architect, de beoogde aannemer, de stedenbouwkundige en projectmanager van de gemeente Zwijndrecht. Onderwerpen welke zijn besproken zijn: Stedenbouw, architectuur en woningtypen, flora & fauna, bereikbaarheid, privacy, fundering, bouwperiode, waarde huidig vastgoed, parkeren, afvalbeheer, procedure vergunningverlening en verkoop.

Met enkele omwonenden lopen nog gesprekken over het gebruik van de gronden tijdens de bouw voor bijvoorbeeld het plaatsen van steigers e.d.

31 mei is er wederom een informatieavond. Deze keer in de Boomgaardkerk. De avond is voor alle mensen die zich hebben ingeschreven voor het project en voor de omwonenden. De avond is met name gericht op de verkoop van de woningen.

Duurzaamheid

In het ontwerp is gezocht naar een optimalisatie van het energieconcept. Hiermee is het streven geweest om de woningen energieneutraal te realiseren. De woningen worden gasloos uitgevoerd. De schil van de woningen worden voorzien van isolatie met een goede isolatiewaarde. Elke woning wordt voorzien van een elektrische warmtepomp en vloerverwarming. Daarnaast zorgen zonnepanelen op het dak voor de energievoorziening.

Tevens wordt door de groene buitenruimte gewerkt aan de vergroening binnen het plan. De starterswoningen aan de Perenhof zullen geen tuin hebben maar alleen een eigen terras. Vanuit dit terras kunnen ze de semi openbare tuin in. Door het beheer bij de VvE te leggen, blijft beter gewaarborgd dat deze tuin niet zal verharderen.

Ten behoeve van het plan dienen een aantal bomen gekapt te worden welke op de erfgrans staan. Elders in de semi openbare tuin worden deze gecompenseerd. Daarnaast worden er een aantal nieuwe fruitbomen in deze tuin geplaatst.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na afgifte van de ontwerp-vvgb zullen de volgende stappen worden uitgevoerd:

- bekendmaking van de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning in het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van de Brug;
- de ontwerp-vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning worden met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage gelegd. Ook zullen de stukken elektronisch ter beschikking worden gesteld (via de website van de gemeente);
- gedurende de terinzage termijn kan een ieder zienswijzen indienen bij het college van burgemeester en wethouders;
- de overlegpartners zullen worden geïnformeerd over de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning;
- Indien geen zienswijzen worden ingediend, zijn er geen redenen om uw raad nog apart het definitieve besluit te laten nemen. De ontwerp-verklaring wordt dan omgezet in een definitieve

Verklaring van geen bedenkingen woningbouw Dorpsstraat 42 HJD

verklaring. Dit wordt door middel van een brief aan u medegedeeld. Hiermee wordt de doorlooptijd van de procedure bekort zonder dat dit ten koste gaat van een juridisch correcte afwikkeling. Wanneer er wel zienswijzen worden ingediend, zal een definitief voorstel aan de raad worden voorgelegd. Indien er geen zwaarwegende zienswijzen worden ingediend, zulks ter beoordeling van de raad, beveelt het college de raad aan de formele vaststelling van de verklaring op dezelfde avond te laten plaatsvinden als waarop de carouselbespreking wordt gehouden;

- Tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep en hoger beroep worden ingesteld.

Communicatie/publicatie/participatie

In het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van de Brug zal bekend worden gemaakt wanneer de ontwerp-vvgb en de ontwerp-omgevingsvergunning ter inzage gelegd gaan worden.

M.b.t. participatie zie 'extern draagvlak'.

Personeel/organisatie/SCD

n.v.t.

Financiën

De ambtelijke begeleiding van de procedure behoort tot de normale werkzaamheden welke bekostigd worden door het heffen van leges.