

Raadsvoorstel en -besluit

2023-0143847

Robert Kreukniet
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
13/10/23
Ruimtelijke onderbouwing
Dorpsstraat.pdf

Ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen Dorpsstraat 42 (okt. 2023)

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 voor de bouw van 13 woningen (met inachtneming van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 03-10-2023);
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.
3. het raadsvoorstel 2023-0058018 (het verlenen van een verklaring van geen bedenkingen inzake de omgevingsvergunning Dorpsstraat 42 te Heerjansdam) in te trekken.

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 ingediend voor de bouw van vijftien woningen/appartementen ter hoogte van Dorpsstraat 42 te Zwijndrecht (Boomgaardkerk). Voor dat plan hebben wij uw raad gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven (vvgb). Tijdens de behandeling van dit voorstel in uw raad heeft u besloten het voorstel aan te houden en het college verzocht gesprekken tussen omwonenden en initiatiefnemer te organiseren. De afgelopen periode hebben nadere gesprekken plaatsgevonden en zijn onderzoeken uitgevoerd (parkeertellingen). Dat heeft geleid tot een aangepast plan waarvoor initiatiefnemer op 3 oktober 2023 een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend met gelijktijdige intrekking van het oorspronkelijke plan.

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 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 achterterrein 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 2 woningen (2-onder-1-kap 135 m²) met aan weerszijden een garage. De Boomgaardkerk wordt ingedeeld met vijf woningen (84 tot 110 m²), waarbij op de begane grond wordt voorzien in individuele bergingen. De zes 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 6 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. Zo voldoet het aan de woningbouwdoelstelling uit de omgevingsvisie en is de aanwezige ruimte optimaal benut waarmee sprake is van duurzame verstedelijking:

- Rustig en groen stedelijk wonen
- Hoofdzakelijk grondgebonden woningen
- Minimaal 75 m2 gebruiksoppervlakte

Daarnaast wordt er voor verschillende doelgroepen gebouwd in verschillende prijsklassen zodat het streven naar een evenwichtigere bevolkingsopbouw wordt nageleefd. Ook voldoet het plan aan de kaders gesteld in het GVVP. De verwachting is dat het planvoornemen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert. Heerjansdam heeft geen uitbreidingslocaties en is daarmee afhankelijk van dit soort binnenstedelijke plannen om aan de vraag van woningen te kunnen voldoen.

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, milieuzonering, archeologie en economische haalbaarheid geen negatieve gevolgen te verwachten.

Eerdere besluitvorming

n.v.t.

Beoogd effect

Het afgeven van de (ontwerp) vvgb voor het vervolgen van de omgevingsvergunningsprocedure om het realiseren van de 13 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.

Ook vanuit stedenbouwkundig oogpunt en welstand is er een akkoord. Vanuit stedenbouw wordt het plan gewaardeerd. De herontwikkeling van de kerk, het bescheiden volume aan de Dorpsstraat en de woningen aan de Perenhof die mooi aansluiten op de semi-openbare tuin. Deze zelfde tuin zorgt voor een mooie groene intieme ruimte in het centrum van Heerjansdam. Met name de starterswoningen aan de Perenhof worden geprezen, omdat we kunnen waarborgen dat ze ook in de toekomst voor starters beschikbaar blijven. Heerjansdam heeft geen uitbreidingslocaties en is daarmee afhankelijk van dit soort binnenstedelijke plannen om aan de vraag van woningen te kunnen voldoen.

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

n.v.t.

Extern draagvlak

Participatie is een verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar, gemeente heeft deze op de voet gevolgd door middel van verslaglegging en aanwezigheid bij grotere bijeenkomsten. De initiatiefnemer heeft in het kader van participatie keukentafelgesprekken gehouden. Deze gesprekken zijn gevoerd met in totaal 14 omwonenden. Deze omwonenden zijn perceeleigenaren waarvan het perceel direct grenst aan het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt of gelegen aan het gedeelte van de Perenhof welke straks zal worden heringericht.

Tijdens deze gesprekken zijn de eerste reacties en meningen van de bewoners opgehaald en beschreven in een verslag per gesprek. In de verslagen van de keukentafelgesprekken zijn onder andere de volgende reacties/onderwerpen opgenomen:

- Belemmering van uitzicht
- Privacy (inkijk en rust)
- Wijziging van groen
- Bereikbaarheid Perenhof (calamiteiten, keren van verkeer, tijdelijke onbereikbaarheid)
- Overlast tijdens de bouw (Bouwverkeer, geluid, stof)
- Niet onderheide woningen
- Parkeren

Vervolgens zijn deze opmerkingen behandeld in een presentatie tijdens de bewonersavond op 3 november 2022 waar wederom een verslag van is gemaakt. Ook hier hebben de omwonenden kunnen aangeven hoe zij naar het plan kijken en dat is ook gedaan. Hier waren 2 behandelend ambtenaren van de gemeente bij aanwezig.

31 mei 2023 is er een bijeenkomst voor toekomstige kopers en omwonenden geweest ter informatie over de start verkoop van de woningen.

Ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen Dorpsstraat 42 (okt. 2023)

14 juni 2023 heeft een overleg plaatsgevonden met 2 ambtenaren van de gemeente met 4 bewoners, op verzoek van deze bewoners. Bij dit gesprek hebben de bewoners aangegeven waar zij tegenaan lopen bij dit plan. De reacties uit dit gesprek komen overeen met de verslagen van de keukentafelgesprekken met deze zelfde personen.

Na raadsbesluit om behandeling vvgb aan te houden

5 juli 2023 is overleg geweest met bewoners van 't Hoge Gors, een pand van de woningbouwvereniging aan de Perenhof.

In juli en augustus zijn verdere gesprekken gevoerd tussen de ontwikkelaar en omwonenden. Dit is afgesloten met een bewonersavond op 5 september 2023. Er zijn diverse aanpassingen op het plan uitgevoerd naar aanleiding van het participatietraject, echter op een aantal onderwerpen is geen overeenstemming bereikt tussen omwonenden, ontwikkelaar en gemeente.

Aanpassingen:

- type paalfundering aangepast i.v.m. aanwezigheid woningen op staal gefundeerd, incl. opname van de panden door de aannemer.
- Bomen geplaatst i.v.m. privacy, maar ook ter compensatie voor noodzakelijk te kappen bomen.
- Aanbrengen van extra groen rondom parkeerplaatsen en op erf grenzen.
- Aantal woningen aangepast van 15 naar 13 woningen.
- Grootte van woningen verkleind.
- Herinrichting van openbare weg aangepast i.v.m. veiligheid langzaam verkeer.

Niet meegenomen in aanpassing van het plan:

- Grasbetonstenen t.p.v. parkeerplaatsen Perenhof; is qua onderhoud niet te beheren.
- Perenhof uitvoeren als woonerf zijnde; dit is al een doodlopende weg en 30 km-zone en komt ook uit op een 30 km-zone (Appelgaard), een woonerf zou te verwarrend zijn.
- Parkeervergunningen voor bewoners aan de Perenhof; De gemeente Zwijndrecht geeft alleen parkeervergunningen af in gebieden waar betaald parkeren aan de orde is (Veerplein);
- Breedte van de weg tussen Dorpsstraat en Perenhof 6 meter maken; de aanwezige weg heeft een breedte van minimaal 4,25 meter. Hiermee voldoet deze aan de eisen.

Het plan en de bijbehorende aanvraag houden rekening met de uitkomsten van het participatietraject tussen initiatiefnemer, omwonenden en gemeente. Uiteraard zal bij de uitvoering van het project nadere afstemming plaatsvinden met de omgeving. Als uw raad besluit tot het afgeven van een vvgb, wordt de ontwerpomgevingsvergunning ter inzage gelegd, waartegen de wettelijke rechtsmiddelen openstaan (mogelijkheid tot indienen zienswijze).

Duurzaamheid

In het ontwerp is gezocht naar een optimalisatie van het energieconcept. Hiermee is het streven om de woningen energieneutraal te realiseren. De woningen worden gasloos uitgevoerd. De schil van de woningen wordt 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.

Ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen Dorpsstraat 42 (okt. 2023)

Ten behoeve van het plan dienen een aantal bomen gekapt te worden welke op de erfgrens staan. Elders in de semi openbare tuin worden deze gecompenseerd. Daarnaast wordt 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 ter inzage 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. 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 carrouselbespreking 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.