

Gemeenteraad	12-12-2019	
--------------	------------	--

Kerkdriel, 29-10-2019

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Heerewaarden herziening 2019, voormalige dorpshuis- en schoollocatie" (BP1196)" (BP0000)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Te besluiten dat er geen m.e.r.-procedure nodig is;
3. De voorstellen uit bijgevoegde reactienota over te nemen;
4. Het bestemmingsplan 'Heerewaarden herziening 2019, voormalige dorpshuis- en schoollocatie', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1196-VG01 (BP 1196) met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT, 2019-07-09", elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Aanleiding

Aan de Bukestraat te Heerewaarden is MFC De Steen gerealiseerd en hierin zijn verschillende functies gehuisvest, waaronder het dorpshuis en de school. De voormalige locaties van de basisschool (hoek Doctor Willem Dreesstraat / Maasdijk) en het dorpshuis (hoek Maasdijk / Secretaris Janssenstraat) zijn hierdoor vrijgevallen voor een herontwikkeling. Voor beide locaties gezamenlijk is een herontwikkeling voorzien met in totaal twintig grondgebonden woningen. Twaalf woningen ter plaatse van de voormalige basisschool en acht ter plaatse van het voormalige dorpshuis (waarvan vier via hergebruik van het voormalige dorpshuis).

Vorbereiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Heerewaarden herziening 2019, voormalige dorpshuis- en schoollocatie' (BP1196) heeft van 11 juli 2019 tot en met 21 augustus 2019 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ontvangen.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

Realiseren van maximaal 20 woningen op de voormalige school- en dorpshuislocatie te Heerewaarden die zijn vrijgevallen voor herontwikkeling vanwege de ontwikkeling van MFC De Steen.

Argumenten

1.1 Er is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke initiatieven die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Artikel 6.12 lid 2 bepaalt dat dit niet hoeft als het verhaal van de kosten van grondexploitatie

anderszins verzekerd is, als fasering niet noodzakelijk is of als het stellen van eisen of regels niet nodig is. Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

2.1. De aanmeldnotitie voldoet aan de in artikel 7.16 lid 2 en 3 van de Wet milieubeheer genoemde eisen.

De ODR heeft de relevante paragraaf in het bestemmingsplan beoordeeld en er is geadviseerd om deze paragraaf te beschouwen als vormvrije m.e.r., en in combinatie met de toelichting, te beschouwen als m.e.r.-aanmeldnotitie. Er is geconcludeerd dat wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld. Uit de beoordeling volgt dat de omvang van het project niet zodanig is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn.

2.2 Het bevoegd gezag moet op grond van de m.e.r.-beoordeling een besluit nemen of het noodzakelijk is dat een MER wordt opgesteld.

In het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt zijn van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Er is aangetoond dat de effecten een lokaal bereik hebben en dat de ligging van het plangebied niet zodanig is dat er effecten optreden op waardevolle en gevoelige gebieden. Er wordt aanbevolen om voor het bestemmingsplan 'Heerewaarden herziening 2019, voormalige dorpshuis- en schoollocatie' (BP1196) geen milieueffectrapportage te eisen.

2.3 Door het mer-beoordelingsbesluit bij de stukken van het plan te voegen is voor eenieder duidelijk welke overwegingen hebben geleid tot het besluit geen MER op te stellen.

Het publiceren en ter inzage leggen van het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet verplicht (artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit m.e.r.), maar in relatie tot de onderbouwing van het bestemmingsplan is het wel een onderdeel dat bij de stukken van het bestemmingsplan beschikbaar moet zijn (bijlage bij de toelichting).

3.1 Er is één zienswijze ontvangen die aanleiding geeft tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Er is één zienswijze ontvangen. De ontwikkelaar en de indiener van de zienswijze zijn, samen met de gemeente, in gesprek gegaan en in goed overleg is gekomen tot een voorstel waarover consensus bestaat en welke voor de indiener in voldoende mate tegemoetkomt aan de in de zienswijze aangegeven bezwaren. Dit voorstel is vervat in een vergevorderde conceptovereenkomst tussen partijen. De bijdrage vanuit de gemeente bestaat uit het planologisch mogelijk maken van een parkeergelegenheid en de bouw van een vervangende schuur. Beide aspecten zijn stedenbouwkundig en planologisch afgewogen en er is geen zwaarwegende reden om hieraan geen medewerking te verlenen. De indiener heeft aangegeven voornemens te zijn om de zienswijze in te trekken als er overeenstemming is over een definitieve overeenkomst. De indiener van de zienswijze behoudt altijd het recht om de zienswijze te persisteren en een beroepsschrift of voorlopige voorziening in te dienen.

3.2 In de bijgevoegde reactienota zijn ambtshalve wijzigingen aangegeven die zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

De gemeente heeft een voorbereidingsbesluit genomen inzake verkamering. Dat heeft gevolgen voor de begripsbepalingen voor bijvoorbeeld wonen en huishoudens. Deze begrippen waren nog niet beschikbaar ten tijde van besluitvorming over het ontwerpbestemmingsplan en worden nu ambtshalve meegenomen bij de vaststelling van het bestemmingsplan. Verder zijn de thema's flora en fauna en bodem aangevuld en ook zijn een aantal verschrijvingen hersteld. Ook verschrijvingen zijn hersteld.

3.3 Woningen voor senioren zijn ambtshalve op een gunstigere plek gesitueerd.

In het ontwerpbestemmingsplan waren achter het dorpshuis drie woningen voorzien voor de doelgroep senioren. Deze drie woningen zijn 'geruild' met vier woningen die waren opgenomen in het gebiedsdeel van de voormalige school. De reden voor deze wisseling is gelegen in de situatie dat er achter het voormalige dorpshuis een hoogteverschil bestaat dat aan de voorzijde wordt opgelost met een trapje. Zo'n trapje is voor de doelgroep senioren niet 'handig'. Daarom is overeengekomen om de woningen te verplaatsen naar het gebiedsdeel van de voormalige school waardoor er zowel aan de voor- als de achterzijde een gelijkvloerse toegang mogelijk is. Dit heeft stedenbouwkundig een aanvaardbaar gevolg i.r.t. de bouwhoogten. In totaal blijft het aantal woning gelijk en ook de parkeerbalans blijft op orde.

3.4 Er is aanvullend onderzoek uitgevoerd in relatie tot stikstofdepositie.

N.a.v. de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 kan en mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet langer als basis worden gebruikt voor toestemming voor activiteiten. Er kan niet langer vooruit worden gelopen op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden. Inmiddels is er een aangepaste rekenmethode beschikbaar voor stikstofdepositie (aangepaste Aerius-berekening). Deze methode is toegepast voor dit project. Het rapport is beoordeeld door de ODR en er is gekomen tot een positief advies. In de beheerfase (plan is gerealiseerd en de mensen wonen er) is er geen sprake van depositie. Ten aanzien van de realisatiefase (het bouwen van de woningen) heeft er afstemming plaatsgevonden over de invoergegeven, en ook is meegenomen dat de ontwikkelaar met prefab-elementen bouwt. Ook ten aanzien van de realisatiefase is geen sprake van depositie. Aanvullend is ter borging van het thema stikstof afgesproken met de ODR en de ontwikkelaar dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning de uitgangspunten en invoergegevens zoals deze nu zijn beoordeeld als voorwaarden worden gekoppeld aan de te verlenen omgevingsvergunning.

4.1 De haalbaarheid van het bestemmingsplan is verder onderbouwd.

Door verwerking van de ambtshalve wijzigingen en de aanpassing n.a.v. de zienswijze is de haalbaarheid van het bestemmingsplan verder onderbouwd. Het bestemmingsplan kan aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor vaststelling, en verder in procedure worden gebracht.

4.2 Het vaststellen van de herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de woningbouw mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen. Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan vast te stellen op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening om het ook rechtskrachtig te kunnen laten worden. Het bestemmingsplan vormt de basis voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

4.3 Aantal woningen is opgenomen in het woningbouwprogramma.

In het gemeentelijke 'Woningbouwprogramma 2015-2025' is rekening gehouden met de twintig woningen die met deze woningbouwontwikkeling maximaal mogelijk worden gemaakt (vastgesteld 14 april 2016). Voorliggend plan voorziet in een programma van twintig woningen en past daarmee binnen het woningbouwprogramma.

Kanttekeningen/risico's

A. Algemeen

Gezien het feit dat er afspraken in voorbereiding met de indiener van de zienswijzen is de kans aanwezig dat er geen beroep wordt ingesteld. Maar, als gezegd, het recht om de zienswijze te persisteren en een beroepsschrift of voorlopige voorziening in te dienen blijft altijd behouden.

Als er beroep wordt ingesteld dan wordt dat behandeld door de Raad van State en duurt het langer voordat voor het plan onherroepelijk wordt. Het risico is dat in het uiterste geval niet tot een onherroepelijk plan wordt gekomen. Gelet op de aard van de ingediende zienswijze wordt dit risico als zeer beperkt ingeschat.

B. Kunnen we nu, na het eerdere positieve principestandpunt, de aanvraag nog wel afwijzen?

Ja. Er is eerder principebereidheid uitgesproken. Wij wijzen u er echter op dat wij van mening zijn dat uit de nader overlegde stukken, onderzoeken en adviezen voldoende is gebleken dat het initiatief niet in strijd is met het ruimtelijke beleid. Indien u de aanvraag toch wilt afwijzen dan dient de afwijzing onderbouwd te worden met ruimtelijke argumenten.

C. Ondersteunend aan het bestemmingsplan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld dat als ontwerp ter inzage is gelegd.

Het beeldkwaliteitsplan is onlangs als ontwerp ter inzage gelegd. In overleg met de ontwikkelaar en de rayonarchitect van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is afgesproken om beeldkwaliteitsplan op te stellen dat kwalitatief is geschoeid op het beeldkwaliteitsplan voor de Varikse Driehoek, doch met onderscheidende kenmerken voor deze locaties. Het voornemen om het beeldkwaliteitsplan gelijktijdig vast te laten stellen met het bestemmingsplan is om praktische redenen niet gelukt.

Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan is ter inzage gelegd waarbij de opmerkingen van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (rayonarchitect) zijn verwerkt. Eenieder kan tijdens de inzageperiode gedurende zes weken zienswijzen naar voren brengen. Na verwerking van eventuele zienswijzen zal het college worden voorgesteld om het beeldkwaliteitsplan aan te bieden aan de gemeenteraad voor vaststelling als onderdeel van de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan wordt hierdoor een toetsingskader bij het verlenen van omgevingsvergunning voor de te realiseren woningen in het plangebied.

D. Het voormalig dorps huis is behouden t.b.v. herontwikkeling tot vier woningen.

In het voormalige dorps huis worden vier woningen gerealiseerd via een omgevingsvergunning, vooruitlopend op voorliggende planherziening. Deze woningen zijn inmiddels verkocht en zijn voorts in dit bestemmingsplan meegenomen waarmee de huidige maatschappelijke bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming zodat voor alle woningen sprake is van eenzelfde juridisch-planologische regeling.

E. Woningtypologie

In het plan is voorzien in een aantal woningen met een kleinere beukmaat. De reden hiervoor is dat er binnen Heerewaarden enige interesse is appartementen. Deze typologie is niet in het dorp aanwezig. Gelet op de bebouwingsstructuren en het karakter van het dorp is het ruimtelijk niet direct coherent om deze typologie toe te voegen aan het woningbestand. Door het hanteren van een woningtypologie met een kleinere beukmaat voor een grondgeboden rijwoning (kleiner dan 5 meter) kan toch een navenante woning worden aangeboden in een dorp zoals Heerewaarden. Er is dus een omstandigheid om, als uitzondering, medewerking te verlenen aan een kleinere beukmaat.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal (bijdrage bovenwijks, planschade, apparaatskosten). De initiatiefnemer stelt de plannen op. Voor de kosten van de ambtelijke inzet voor het begeleiden van de procedures (apparaatskosten) is een bijdrage beschikbaar uit de anterieure overeenkomst. De verwachting is dat dit bedrag toereikend is.

Subsidiemogelijkheden

Niet aan de orde.

Personeel en organisatie

De werkzaamheden zijn opgenomen in de werkzaamheden die op de afdeling zijn voorzien in 2019.

Duurzaamheid

Het bestaande dorpshuis wordt hergebruikt. Er worden vier woningen in gerealiseerd. De nieuw te realiseren woningen worden gasloos gebouwd en voorzien van zonnepanelen. Er wordt voldaan aan de normen die gelden ten aanzien van duurzaam bouwen.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen. De indiener van een zienswijze wordt schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Participatie

De ontwikkelaar heeft bij de voorbereiding van het plan invulling gegeven aan participatie. Het plan is vroegtijdig bekend gemaakt in het dorp. Ook is samenwerking gezocht met de dorpsraad, onder andere is er tijdens een dorpsavond, georganiseerd door de dorpsraad, een toelichting gegeven op het plan. Verder is bekend dat de ontwikkelaar contact heeft opgenomen met omwonenden die vragen hadden, en is aan de inwoners van Heerewaarden de mogelijkheid geboden om als eerste interesse in een koopwoning kenbaar te kunnen maken. Er is waardering vanuit het dorp, en ook vanuit de gemeente, voor de gehanteerde werkwijze en de inhoud van het plan. Tijdens de inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan is door de initiatiefnemer een informatieavond gehouden.

Juridische zaken

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend en wordt toegewezen).

Evaluatie/controle

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



G.T. Wildeman



H. van Kooten

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit
: 2. Nota van zienswijzen (incl. ambtshalve wijzigingen)
: 3. Bestemmingsplan (exclusief onderzoeken)
Team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller : B. van Avezaath
Portefeuillehouder : wethouder De Vries