

Raadsvoorstel en –besluit

2022-0052224

Jos Huizinga
Afdeling Ruimtelijke Ordening
29/04/22
Bijlage 1 20042022 Notitie zienswijzen
Hofje.pdf

Vaststelling bestemmingsplan Hofje Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

Aan de leden van de raad,

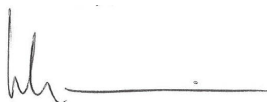
Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van artikel 7.17 Wet Milieubeheer; artikel 160, lid 1, onder b Gemeentewet; artikel 1.2.1 Besluit ruimtelijke ordening; artikel 3.1, lid 1 en artikel 3.8, lid 1 onder e Wet ruimtelijke ordening te besluiten:

1. in te stemmen met de Notitie Zienswijzen, die opgenomen is als bijlage bij dit raadsvoorstel;
2. de digitale versie van het bestemmingsplan "Hofje Prinses Margrietstraat 10 Zwijndrecht" met planidentificatienummer NL.IMRO.0642.BPPrMargrietstr10-3001 vast te stellen;
3. de analoge verbeelding van het "Hofje Prinses Margrietstraat 10 Zwijndrecht", 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,

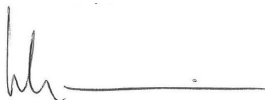


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 5 juli 2022

De griffier,



De voorzitter,



Vaststelling bestemmingsplan Hofje Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

Toelichting

Inleiding

Het bestemmingsplan "Hofje Prinses Margrietstraat 10, Zwijndrecht" is opgesteld om de realisatie van een kleinschalig complex van 10 levensloopbestendige en duurzame twee-onder-een-kapwoningen in een groene hofachtige omgeving op de locatie van de woning, de bijbehorende voormalige groentewinkel en de achterliggende tuin aan de Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht mogelijk te maken. Gestreefd is naar een concept dat enerzijds voorziet in de woningbehoefte (en de doorstroming van de plaatselijke woningmarkt op gang brengt) en anderzijds een toegevoegde waarde biedt aan de woonkwaliteit van de omgeving. De woningen zijn in 1e instantie bedoeld voor mensen uit Zwijndrecht.

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 middeldure en dure sector.

Op grond van het vigerende bestemmingsplan "Noord" 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 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 gekozen voor 1 bouwlaag met kap, zodanig dat een groene hofachtige structuur ontstaat, die kwaliteit toevoegt aan de omringende bestaande woningen.

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 nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu dat een uitgebreid m.e.r.-rapport moet worden gemaakt.

Eerdere besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 28 april 2021 besloten om een anterieure overeenkomst aan te gaan (2021-0052477).

Op 18 januari 2022 (2022-0000646) heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan.

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan, dat voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de realisatie van 10 woningen op het perceel Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht.

Argumenten

1.1 de ingediende zienswijzen kunnen deels gegrond/deels ongegrond verklaard worden.

Het bestemmingsplan heeft vanaf 27 januari 2022 tot en met 9 maart 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn zes zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn geanonimiseerd opgenomen in bijgaande Notitie Zienswijzen. De zienswijzen, die allemaal afkomstig zijn van

Vaststelling bestemmingsplan Hofje Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

buurtbewoners, zijn tijdig ingediend en op dit punt ontvankelijk. Eén zienswijze is pro forma ingediend. De indiener is een aanvullingstermijn gegund tot 1 april 2022. Aanvulling van de gronden heeft binnen deze termijn plaatsgevonden. 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 nieuwbouw te laten plaatsvinden binnen de verstedelijkte omgeving van Zwijndrecht;
- Er is door de initiatiefnemer veel tijd en aandacht besteed aan het informeren van de direct omwonenden, woonachtig aan de Rotterdamseweg, de Prinses Margrietstraat en de Prinses Beatrixstraat. Zowel groepsgewijs als desgevraagd persoonlijk. De weerslag van deze overleggen (uitgezonderd de persoonlijke gesprekken) is te vinden in de als bijlage aan de Notitie Zienswijzen toegevoegde Omgevingsdialoog. (De onderdelen hiervan zijn in de vorm van verslagen, eerder tijdens het informele proces door de initiatiefnemer aan omwonenden verstrekt). Naast kritische geluiden met betrekking tot onder meer mogelijke schade als gevolg van hei- en bouwwerkzaamheden, alsmede mogelijke waardevermindering van de eigen woning, verlies van privacy, zijn er ook heel enthousiaste bewoners die blij zijn dat er levensloopbestendige woningen gebouwd worden, die vooral zien op de oudere doelgroep. Er ligt dan ook een globaal concept dat enerzijds voorziet in de woningbehoefte en anderzijds een toegevoegde waarde biedt aan de wijk en de gemeenschap Zwijndrecht. Hiermee heeft dit plan een zo groot mogelijk extern draagvlak onder de bewoners. Dit blijkt ook uit het feit, dat er, zoals gesteld, slechts zes indieners van zienswijzen zijn;
- Dit heeft geleid tot een globaal concept, dat voorziet in de bouw van 10 twee-onder-een-kapwoningen, bestaande uit één bouwlaag met kap. Woningen in de middeldure en dure sector. Veel zorg wordt besteed aan het kwalitatief hoogwaardig groen inkleden van het plangebied conform het opgestelde boomcompensatiegebied. (Ook als bijlage toegevoegd aan de Notitie Zienswijzen). Daar waar mogelijk worden bestaande bomen behouden. Ook wordt voorzien in de realisatie van klimaatadaptieve maatregelen, zoals onder meer het verwijderen van alle bestaande waterondoorlatende verharding en de toepassing in het plangebied van uitsluitend waterdoorlatende verharding en het aanbrengen van een robuuste hemelwateropvang in de vorm van een Wadi en een waterbergende bak onder de parkeerplaatsen in het Hofje. Welke maatregelen vooruitlopen op het gemeentelijk beleid van Zwijndrecht;
- 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. Er is nog één onderzoek dat loopt en daarvoor wordt een opschortende bepaling opgenomen in het bestemmingsplan. Door deze voorwaardelijke bepaling kan niet gebouwd worden voordat het onderzoek is afgerond (waarschijnlijk 2e helft dit jaar) en de eventuele adviezen die daaruit voortkomen zijn opgevolgd. Hierbij wordt ten overvloede opgemerkt, dat genoemd onderzoek géén weigeringsgrond voor de plantontwikkeling zal opleveren, maar met name adviezen en suggesties tot het treffen van mitigerende maatregelen om de planontwikkeling mogelijk te maken. Door deze opschortende bepaling is de gewijzigde vaststelling van het voorliggende ontwerpbestemmingsplan nu mogelijk. Dit heeft als voordeel, dat de

Vaststelling bestemmingsplan Hofje Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

beroepsprocedure op dit bestemmingsplan (in casu de ter visie legging) direct na de vaststelling gestart kan worden.

Zodat de Raad van State dan hopelijk in 2023 uitspraak kan doen in de hoofdzaak.

4.1 Er is geen aparte GREX opgesteld voor dit plangebied, omdat reeds op 7 juli 2021 een anterieure overeenkomst is vastgesteld. Omdat initiatiefnemer een aparte projectontwikkelings BV in het leven heeft geroepen, heeft initiatiefnemer zich garant gesteld ten behoeve van de projectontwikkelings BV. De betaling van eventuele planschadekosten als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied is voor de gemeente hierdoor geborgd;

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

Aanvullende informatie voor college

n.v.t.

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. Resumerend was dit resultaat positief. In het kader van het informeel participatieproces met omwonenden zijn door de initiatiefnemer twee (Corona-proof) informatieve bijeenkomsten georganiseerd op 27 maart 2021 en 20 mei 2021, waarbij de planontwikkeling uitvoerig is uiteen gezet en besproken. Daarnaast zijn er door de initiatiefnemer nog aparte individuele gesprekken gevoerd in december 2021 en waar nodig ook nog in 2022.

Tijdens de ter inzage termijn van het ontwerp bestemmingsplan zijn zes zienswijzen ingebracht, die samengevat betrekking hebben op de hoogte van het bouwplan, het behoud van bomen, flora en fauna en watertoets, aantasting woon- en leefklimaat, privacy, schade als gevolg van heien, planschade, parkeerplaatsen en akoestisch onderzoek. Dit zijn normale zienswijzen/bezwaren in het kader van een zienswijzeprocedure. De 6 zienswijzen zijn in een Notitie Zienswijzen opgenomen, besproken en beoordeeld. Zij hebben deels geleid tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan. Enkele bestemmingsplanbepalingen zijn uitgebreid, respectievelijk stringenter gemaakt. Tevens is er een opschortende bepaling opgenomen voor wat betreft de voorgenomen ontwikkeling in relatie tot de afronding van het Flora- en Faunaonderzoek. (Een en ander is inzichtelijk gemaakt in een aparte bijlage in de Notitie Zienswijzen). Een zienswijze was pro forma ingediend. Hierop zijn niet tijdig aanvullende gronden aangeleverd. Deze zienswijze dient derhalve niet ontvankelijk verklaard te worden. De andere zienswijzen dienen wel ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond verklaard te worden. (Een en ander zoals in de Notitie Zienswijzen is aangegeven).

Terugkoppeling naar de indieners vindt plaats vóór de behandeling van de voorliggende planherziening door de gemeenteraad.

Duurzaamheid

Ambitie "energieneutrale gemeente": door middel van warmtepomp, los van het gas, eigen energievoorziening door middel van zonnepanelen en een hoog isolatiepakket in de woning wordt er naar gestreefd om het energieverbruik zo ver mogelijk naar beneden te brengen.

Vaststelling bestemmingsplan Hofje Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

Ambitie "circulaire economie": er wordt ingezet op het gebruik van zoveel mogelijk duurzame en herbruikbare bouwmaterialen.

Ambitie "klimaatadaptatie en groen/biodiversiteit": bij de planontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan klimaatadaptatie. Zo wordt hemelwater ontkoppeld van de vuilwaterriolering en wordt –met het oog op hoosbuien- extra wateropvang aangelegd in de vorm van een wadi en een bufferopvangbak onder de centraal gelegen parkeerplaatsen in het hofje. Daarnaast is het ontwerp van de buitenruimte gericht op het infiltreren en langer vasthouden van regenwater in de bodem, alsmede door aanplant van bomen en groenvoorzieningen en door het gebruik van uitsluitend waterdoorlatende verharding. Dat laatste aspect wordt bovendien door middel van krachtige kettingbedingen in de koopaktes geborgd. Verder voorziet een robuust Boomcompensatieplan in de benodigde aanplant van bomen, waarbij ingezet wordt op een hogere soorten rijkdom van voorheen met veertien verschillende grote bomen, die zowel droogteresistent als vochtminnend zijn en tevens de biodiversiteit bevorderen. De prominente aanwezigheid van bomen en overig groen en de beoogde maatregelen gericht op het bergen en langer vasthouden van water binnen het plangebied dragen op warme dagen in belangrijke mate bij aan het zoveel mogelijk voorkomen van hittestress.

Ambitie "vermindering milieubelasting": bij de ontwikkeling van het hofje worden geen milieubelastende stoffen gebruikt. Eventueel bij de sloop van de oude opstallen vrijkomende milieubelastende stoffen zullen in overleg met de betreffende overheid/overheden worden afgevoerd. De luchtkwaliteit zal door de realisering van het robuuste Boomcompensatieplan verder verbeteren. Groen en gezondheid staan centraal in het hofje. Er zal sprake zijn van normaal woongeluid. Gelet op het feit, dat het een klein hofje betreft zal er geen sprake zijn van een noemenswaardige toename van autogeluid of anderszins.

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 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 (te raadplegen na telefonische afspraak), 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).

Tevens zullen de overlegpartners (o.a. provincie, veiligheidsregio en waterschap) verzocht worden om een reactie op het vastgestelde bestemmingsplan.

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

Vaststelling bestemmingsplan Hofje Prinses Margrietstraat 10 te Zwijndrecht

het vaststellen van een exploitatieplan indien het verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst.

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee kosten voor het doorlopen van de planologische procedure en verhaal van eventuele planschade anderszins is verzekerd. Hiermee kan geconcludeerd worden dat verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd.