

Raadsvoorstel

Griffienummer: **2023-B023**

Onderwerp:	Bestemmingsplan herontwikkeling locatie Vijverhof Berg en Dal
Datum B&W-vergadering:	2023-04-04
Datum raadsvergadering:	
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Berend Wouda
e-mailadres:	B.Wouda@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-17-054215
Documentnummer:	VB/Raad/23/01548

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. De zienswijzennota "Bestemmingsplan herontwikkeling locatie Vijverhof" vast te stellen.
2. Bestemmingsplan herontwikkeling locatie Vijverhof gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
3. De beeldkwaliteitseisen herontwikkeling locatie Vijverhof behorende bij het plan vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Al sinds lange tijd is er sprake van herontwikkeling van de locatie Vijverhof gelegen in Berg en Dal. Na een grenscorrectie ligt de locatie in zijn geheel op het grondgebied van de gemeente Berg en Dal en is zij daarmee bevoegd gezag. Op 8 juni 2022 hebben wij ingestemd met het stedenbouwkundig plan dat toeziet op herontwikkeling van het plangebied. De raad is hiervan door middel van een raadsinformatie nota geïnformeerd (VB/Raad/22/01399).

Na instemming met het stedenbouwkundig plan is een aanvraag ingediend voor toepassing kruimelgevallen regeling voor transformatie hoofdgebouw. Deze is inmiddels vergund en is gestart met realisatie van 72 appartementen.

Op 20 december 2022 hebben wij besloten in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden (HGW). Het ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbesluit HGW lagen vanaf 28 december zes weken ter inzage. Wij ontvingen binnen de termijn van zes weken twee zienswijzen op het bestemmingsplan. De raad is over de ter inzagelegging en inhoud van het bestemmingsplan door middel van een raadsinformatie nota geïnformeerd (VB/Raad/22/01480).

In overleg met ontwikkelaar KLOK is een anterieure overeenkomst opgesteld, deze is door beide partijen reeds ondertekend. In deze overeenkomst is het kostenverhaal geregeld en zijn afspraken gemaakt over het toekomstig over te nemen en in te richten openbaar gebied.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan voor de herontwikkeling van de locatie Vijverhof in Berg en Dal. Hierin worden de op het terrein gelegen bestaande zorgwoningen van ZZG (Vlindertuin en Bosrand) en de woningen van Vermeer (appartementen) en Oosterpoort (appartementen) meegenomen.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 december 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Wij ontvingen binnen de termijn twee zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld. Eén zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan op onderdelen te wijzigen. Voor de volledige beantwoording van de zienswijzen, verwijzen wij naar het bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 4).

2.2 Het bestemmingsplan voldoet aan het gemeentelijk woonbeleid.

In totaal zullen bij realisatie van het bestemmingsplan 120 woningen worden toegevoegd. Deze bestaan uit 48 grondgebonden woningen in verschillende prijsklassen (naar gelang type) en 72 appartementen in het te transformeren hoofdgebouw. Van deze appartementen zijn:

- 38 sociale huurappartementen waarvan corporatie Oosterpoort 32 zal gaan afnemen en de overige door een andere partij. Van deze 32 appartementen zullen deelnemers uit de woonwerkgemeenschap Babylon een aantal gaan huren. KLOK-groep heeft samen met Oosterpoort en woonwerkgemeenschap Babylon hiervoor een intentie overeenkomst ondertekend waarin deze afspraken zijn vastgelegd.
- 34 middel dure huurappartementen.

Op een netto toevoeging van 120 woningen betekent dit dat het aandeel sociale huur (32%) en middel dure huur (28%) ruim voldoet aan het ambitiekader woningbouw uit het actieplan wonen dat spreekt van 30% sociaal en 20% middel dure huur

2.3 Uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de woningbouw op deze locatie.

In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is beschreven in hoeverre er belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van de locatie. Daarbij is onder andere gekeken naar beleid, milieukundige aspecten, stedenbouw, landschap, cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Indien nodig zijn door de ontwikkelaar onderzoeken uitgevoerd. Uit de onderzoeken en het bestemmingsplan komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn voor de herontwikkeling.

3.1 Het bij het plan opgenomen beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de wijze waarop de bebouwing en de inrichting buitenruimte uitgevoerd worden.

Voor inrichting buitenruimte en architectuur zijn, in overleg met het Geldersgenootschap, welstandregels opgesteld die na vaststelling door de raad gebruikt worden bij beoordeling aanvragen omgevingsvergunningen.

4.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

Volgens de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening dient u bij het vaststellen van een bestemmingsplan voor een 'aangewezen bouwplan' ook een exploitatieplan vast te stellen. In het exploitatieplan regelt u het zogenaamde kostenverhaal. Als gemeente maken wij kosten om een bestemmingsplan te wijzigen. Bijvoorbeeld aan ambtelijke inzet of planschade. Deze kosten dienen wij te verhalen op de initiatiefnemer. Er is sprake van een 'aangewezen bouwplan' als het bestemmingsplan de bouw van een of meerdere woningen mogelijk maakt. Ook bij dit bestemmingsplan hoort u een exploitatieplan vast te stellen. U hoeft geen exploitatieplan vast te stellen als wij het kostenverhaal op een andere manier regelen. Dat is het geval nu wij met de ontwikkelaar een anterieure overeenkomst hebben afgesloten.

Kanttekening

1.1 Aanpassing Geldersnatuurnetwerk

De provincie Gelderland heeft ingestemd met het her-begrenzen van het Geldersnatuurnetwerk (GNN) ten behoeve van de parkeerkoffer in het zuiden van het plangebied. De parkeerkoffer is in het bestemmingsplan Vijverhof bestemd als Groen. De bestaande dierenweide is volgens de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland gedeeltelijk gelegen binnen het GNN en binnen de Groene ontwikkelingszone. De dierenweide was al aanwezig voordat het GNN is vastgesteld, het huidige gebruik kan gewoon worden gehandhaafd.

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten en risico's die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zijn afgedekt. Doordat de gemeente de openbare ruimte om niet overneemt, vindt areaaluitbreiding plaats. Deze toename van openbare ruimte wordt te zijner tijd verwerkt in de voorjaarsnota van het betreffende jaar. Dat gebeurt in Q1 van ieder jaar. Vanaf het jaar van overdracht is daarmee structureel budget voor het dagelijks onderhoud beschikbaar.

Duurzaamheid

De uitgangspunten voor duurzaamheid zoals toepassing van lage temperatuur verwarming, circulaire bouwmaterialen en inrichting van een klimaat adaptieve buitenruimte laten een hoge ambitie zien bij deze herontwikkeling. Vanuit de gemeentelijke organisatie wordt deze ambitie onderschreven.

Communicatie

~~Omwonenden en de nabijgelegen school zijn bij het opstellen bestemmingsplan geïnformeerd over de voorgestane ontwikkeling. Vanwege de corona ontwikkelingen zijn er geen plenaire avonden gehouden. Wel konden geïnteresseerden bij vragen of behoefte aan een gesprek contact opnemen met de gemeente en/of Waardwonen. Op deze manier is er contact geweest met direct belanghebbenden.~~

Het ontwerpbestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerpbestemmingsplan bekendgemaakt op de gemeentelijke en landelijke website. Iedereen is in deze periode in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit bekendgemaakt in de Staatscourant en het gemeenteblad. Een en ander is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: www.officielebekendmakingen.nl. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld en gedurende 6 weken fysiek voor een ieder ter inzage gelegd in het gemeentehuis.

Wij informeren de initiatiefnemer en de indieners van de zienswijzen over de besluitvorming.

Aanpak/uitvoering

In de periode dat de besluiten en het bestemmingsplan ter inzage liggen, kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Burgemeester en wethouders

De secretaris,

E.W.J. van der Velde

De burgemeester,

mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

1. Toelichting en regels Bestemmingsplan herontwikkeling locatie Vijverhof
2. Verbeelding Bestemmingsplan Vijverhof
3. Bijlagen (B3 01 tot en met B3 19) behorend bij bestemmingsplan
4. Zienswijzennota Vijverhof (inclusief 2 geanonimiseerde zienswijzen)

De raad van de gemeente Berg en Dal;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2023-04-04

overwegende dat:

- Het ontwerpbestemmingsplan vanaf 28 december 2022 gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- Binnen de termijn twee zienswijzen zijn ingediend;
- De aanpassingen van het bestemmingsplan zijn verwoord in het zienswijzenverslag;
- Eén zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan te wijzigen;
- Er sprake is van een goede ruimtelijke ordening;
- Het op grond van artikel 6.12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen.

b e s l u i t :

1. De zienswijzennota “Bestemmingsplan herontwikkeling locatie Vijverhof” vast te stellen.
2. Bestemmingsplan herontwikkeling locatie Vijverhof gewijzigd vast te stellen met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen uit het zienswijzenverslag.
3. De beeldkwaliteitseisen herontwikkeling locatie Vijverhof behorende bij het plan vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening

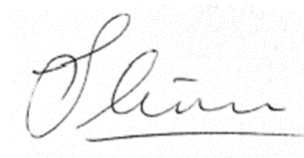
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 2023-05-25,

De raadsgriffier,



mr. G.A.J. Winters

De voorzitter,



mr. M. Slinkman