



Hendrik-Ido-Ambacht

Zaaknummer	2021-0178761
Agendanummer	9.5
Datum vergadering	maandag 7 februari 2022 om 20:00
Aan	Gemeenteraad
Betreft	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Centrumgebied, Graaf Willemlaan
Portefeuillehouder	A. Flach
Vertrouwelijk:	Nee

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota Beantwoording zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Centrumgebied, Graaf Willemlaan.
2. Het bestemmingsplan Centrumgebied, Graaf Willemlaan, bestaande uit de toelichting, de planregels en de verbeelding in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen onder planidentificatienummer NL.IMRO.0531.bp44GraafWillemln-3001 met als ondergrond 'Grootschalige Basiskaart (GBK).
3. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De Verordening doelgroep sociale koopwoningen gemeente Hendrik-Ido-Ambacht 2021 vast te stellen.

Beknorte samenvatting

Blauwhoed is geselecteerd als de partij die de herontwikkeling van het gebied ten zuidwesten van winkelcentrum De Schoof mag uitvoeren.

Hiervoor is het plan Ambachts Lint ontworpen. Om dit plan uit te kunnen voeren is een nieuw bestemmingsplan nodig.

Het ontwerpbestemmingsplan Centrumgebied, Graaf Willemlaan heeft vanaf 30 september tot en met 10 november 2021 ter inzage gelegen.

Er zijn 10 zienswijzen ingediend. De Nota Beantwoording zienswijzen is bijgevoegd.

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Toelichting

Inleiding

Met de ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst tussen Blauwhoed en de gemeente is de planontwikkeling voor het Centrumgebied, Graaf Willemlaan een volgende fase ingegaan. Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Hierin staat de projectomschrijving en wordt getoetst aan rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. De benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en de conclusies ervan zijn in de toelichting verwerkt. De onderzoeken maken als bijlagen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Ook staan in het bestemmingsplan de bouw- en gebruiksregels opgenomen, ondersteund door een visualisering in de verbeelding.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 30 september tot en met 10 november 2021 ter inzage gelegen en daarop zijn 10 zienswijzen binnengekomen. Aan de orde is het gewijzigd vast te stellen van het bestemmingsplan met inachtneming van de zienswijzen.

Beoogd effect

De gemeente heeft de wens om het centrumgebied een impuls te geven en een samenhangende ruimte te creëren die het winkelcentrum verbindt met het cultureel centrum Cascade van de gemeente. Met een nieuw bestemmingsplan voor het Centrumgebied, Graaf Willemlaan, wordt dit planologisch mogelijk gemaakt.

Argumenten

Het plan past binnen het traject dat is ingezet voor de herontwikkeling van het Centrumgebied Graaf Willemlaan.

Het plangebied betreft het gebied ten zuidwesten van winkelcentrum De Schoof ter hoogte van de Graaf Willemlaan. Aan de zuidoostzijde wordt het gebied begrensd door de Tesselschadestraat, waarbij het appartementengebouw aan de Tesselschadestraat geen onderdeel is van het plangebied. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de Van Godewijckstraat. Ook behoort de groenstrook tussen vier bestaande appartementencomplexen tot het plangebied. In 2019 heeft de gemeenteraad de gebiedsvisie Centrum vastgesteld. Dit diende als basis voor de verdere planontwikkeling. In 2020 is door Blauwhoed een plan ontwikkeld voor de invulling van het plangebied. Dit plan gaat uit van een "slinger van ontmoetingen". Het plan bestaat uit 45% groen en water met veel aandacht voor het ontwerp van de openbare ruimte. Daarnaast worden drie woongebouwen toegevoegd voor twee belangrijke doelgroepen: jongeren en ouderen. In totaal worden 79 woningen gebouwd. Patiowoningen, een appartementengebouw voor de senioren (waaronder sociale huur) en voor de starters een blok met betaalbare appartementen (sociale koop). Net als het bestaande woongebouw zijn ze in basis donker van kleur met donker metselwerk. Behalve aan het park: daar hebben ze alle drie op een verschillende manier een comfortabele, ontspannen houten 'leefwereld' met balkons of patio's. Deze natuurlijke houttinten sluiten aan op het groene parklint. Alle daken zijn in basis groene daken: prettig om van een hoger dak op te kijken, en goed voor leefklimaat en waterretentie.

De centrale ligging van het plangebied maakt het een aantrekkelijke woonplek voor jongeren en senioren. Voorzieningen zoals winkels, horeca, cultuur en zorg liggen direct om de hoek net als goede verbindingen met het openbaar vervoer. Voor beide groepen is gezocht naar een passend woonproduct gecombineerd met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een collectief dakterras, huiskamer en kas. Daarnaast is er behoefte aan diverse functies in de plint.

Gelet op de gewenste flexibiliteit maakt het bestemmingsplan maximaal 81 woningen mogelijk. Indien Blauwhoed meer dan de afgesproken 79 woningen wilt realiseren worden hierover aanvullende afspraken gemaakt. Ook maakt het bestemmingsplan maximaal 250 m² dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen mogelijk.

Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk vanwege strijdigheid met het huidige bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is bestemmingsplan 'Centrum', vastgesteld op 11 juni 2012. Hierin is het plangebied voornamelijk bestemd als maatschappelijk en verkeer. De beoogde ontwikkeling past niet binnen deze bestemmingen.

Ook geldt de 'Parapluherziening parkeernormen Hendrik-Ido-Ambacht', vastgesteld op 8 juli 2019. Deze is toegepast bij het berekenen van de benodigde parkeerplaatsen.

Het plan past binnen rijks- en provinciaal beleid

Het mogelijk maken van de nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied van onze gemeente past binnen het rijks- en provinciaal beleid. De ontwikkeling is getoetst aan de zogeheten ladder voor duurzame verstedelijking. Hiermee voldoet het bestemmingsplan aan de eisen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen.

Het plan past binnen het gemeentelijk beleid

De gebiedsvisie Centrum geeft de kaders voor deze ontwikkeling. Het plan van Blauwhoed voldoet hier grotendeels aan. In overleg tussen gemeente en Blauwhoed zijn een aantal zaken gewijzigd of

toegevoegd. Het blok startersappartementen is iets verschoven, er is meer water in het plan toegevoegd, er zijn 12 sociale huurwoningen toegevoegd en de fietsparkeerplaatsen zijn verplaatst.

Benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd

Voor het bestemmingsplan zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Zowel voor de verschillende milieuaspecten, als voor archeologie en ecologie. Ook is de verkeer- en parkeersituatie onderzocht en is de Watertoets uitgevoerd. Hieruit komen geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling naar voren.

Geen volledige Milieueffectrapportage noodzakelijk

Gezien de geringe omvang, zowel in oppervlakte als in het aantal woningen, kan worden volstaan met een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Daaruit blijkt dat, gelet op de kenmerken van het project (zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r.), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Daarom hoeft geen volledige Milieueffectrapportage te worden opgesteld. De vormvrije MER-beoordeling is als bijlage in het bestemmingsplan opgenomen.

Hogere grenswaarde Wegverkeerslawaaï

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de nieuw te bouwen woning wordt overschreden als gevolg van wegverkeer van de Van Godewijckstraat die leidt tot een overschrijding tot maximaal 52 dB en 50 dB vanwege de Graaf Willemlaan inclusief aftrek artikel 110g Wgh.

Voor de nieuwe woningen is het vaststellen van een hogere waarde tot 52 dB respectievelijk 50 dB daarmee noodzakelijk vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde. Op basis van de gestelde eisen uit het Bouwbesluit 2012 dient de karakteristieke geluidwering daarbij zorg te dragen voor het vereiste binnenniveau van 33 dB voor woningen.

Doelgroepenverordening

Voor de sociale koopwoningen is een Doelgroepenverordening opgesteld. De raad zal deze gelijke met de vaststelling van het bestemmingsplan dienen te accorderen.

Als doelgroep is gedefinieerd: De doelgroep voor sociale koopwoningen zijn huishoudens met een (gezamenlijk) huishoudinkomen van maximaal 1,1 keer de DAEB norm, - bruto per jaar en is koopstarter op de woningmarkt (DAEB-norm = €40.024 prijspeil 2021). Het gaat om een maximaal (gezamenlijk) huishoudinkomen van €44.026 in 2021. De DAEB-norm wordt jaarlijks vastgesteld door de Rijksoverheid en vastgelegd in artikel 48 lid 1 in de Woningwet. Tevens is de koper maatschappelijk gebonden aan de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht. De koper(s) van de woning gaat/gaan de woning zelf bewonen. De woning mag niet (onder)verhuurd worden. De Doelgroepenverordening is bijgevoegd.

Kanttelingen

Er zijn geen kanttekeningen.

Consequenties van het voorstel

Begrotingswijziging

Nee

Duurzaamheid

Bij de beoordeling van de ingediende plannen gekeken werd gekeken naar het ambitieniveau en de invulling van de thema's: duurzaamheid/energietransitie, klimaatadaptatie en gezondheid. Het ambitieniveau telde voor 25% mee in de beoordeling van de inschrijving.

De beoogde ontwikkeling wordt niet aangesloten op het aardgas. Daarnaast worden de daken van de gebouwen voorzien van zonnepanelen en groene daken. Op deze manier wordt op een duurzame wijze energie ter plaatse opgewekt.

Het bestemmingsplan gaat regels bevatten voor klimaatbestendig bouwen. Hierbij worden de uitgangspunten uit het convenant klimaatadaptief bouwen gekoppeld aan de plannen van Blauwhoed en waar mogelijk overgenomen in de planregels. Het plan is daarmee ook in overeenstemming met de eisen voor klimaatbestendig bouwen van de provincie Zuid-Holland.

Financiën

Met Blauwhoed is een Ontwikkel- en Koopovereenkomst afgesloten. Hierin is vastgelegd dat Blauwhoed naast de bouw van de woningen ook het volledige openbare gebied inclusief het tussen de appartementen gelegen groene gebied en het plein tegenover de Schoof ontwikkelt. Nadat dit gebied gereed is, wordt het overgedragen aan de gemeente.

Op basis van deze overeenkomst is voorzien in het kostenverhaal, zoals voorgeschreven in de Wet ruimtelijke ordening artikel 6.12. De exploitatiebijdrage en de planschadevergoedingregeling zijn in deze overeenkomst overeengekomen. Een exploitatieplan is daarmee overbodig.

Juridisch

Het vaststellen van een bestemmingsplan is conform artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening een bevoegdheid van de gemeenteraad.

Communicatie en participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen, waarbij voor een ieder de mogelijkheid was om een zienswijze in te dienen. Het heeft gepubliceerd gestaan in de Brug, in het gemeenteblad bij de officiële publicaties op mijn overheid.nl, de gemeentelijke website en op Ruimtelijke plannen.nl.

Vervolgstappen

Planning van de vervolgstappen

Na vaststelling van het bestemmingsplan zal deze opnieuw voor zes weken ter inzage worden gelegd, samen met het vaststellingsbesluit. Het besluit staat open voor beroep bij de Raad van State

Verantwoordelijkheid voor uitvoering

Afdeling BenO/projecten

Burgemeester en wethouders van Hendrik-Ido-Ambacht

De secretaris,



A. de Baat

De burgemeester,



J. Heijkoop

RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Hendrik-Ido-Ambacht;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders, voorstelnr. 2021-0178761

besluit:

1. In te stemmen met de bijgevoegde Nota Beantwoording zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan Centrumgebied, Graaf Willemlaan.
2. Het bestemmingsplan Centrumgebied, Graaf Willemlaan, bestaande uit de toelichting, de planregels en de verbeelding in elektronische en papieren vorm gewijzigd vast te stellen onder planidentificatienummer NL.IMRO.0531.bp44GraafWillemln-3001 met als ondergrond 'Grootschalige Basiskaart (GBK).
3. Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening te besluiten om voor het plangebied geen exploitatieplan vast te stellen.
4. De Verordening doelgroep sociale koopwoningen gemeente Hendrik-Ido-Ambacht 2021 vast te stellen.

Aldus besloten door de raad der gemeente Hendrik-Ido-Ambacht in zijn openbare vergadering van 7 februari 2022

De griffier,

Drs. ing. G.H. Logt

De voorzitter,

J. Heijkoop