

Raadsvoorstel en -besluit

2022-0053021

Jos Huizinga
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
29/04/22
Bijlage 1 20107-RO-3.0 Jhr. Tets van
Goudriaanlaan 2A.pdf

Vaststelling bestemmingsplan "Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A Heerjansdam"

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van 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. de digitale versie van het bestemmingsplan "Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A Heerjansdam" met planidentificatienummer NL.IMRO0642.BPGoudriaanlaan2a-3001 vast te stellen;
2. de analoge verbeelding van het bestemmingsplan "Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2 Heerjansdam", zoals opgenomen in bijlage 3 van dit raadsvoorstel, vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen.

De secretaris,

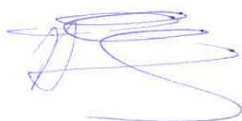


De burgemeester,

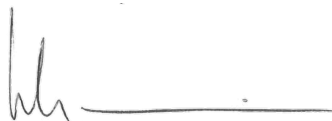


Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 31 mei 2022

De griffier,



De voorzitter,



Toelichting

Inleiding

Op de locatie Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A staat momenteel een tuinhuisje als onderdeel van de tuin bij het adres nr. 1. Het betreft echter twee verschillende kadastrale percelen. Het perceel 2A heeft een oppervlakte van circa 480 m² en is gelegen in het vigerende bestemmingsplan "Heerjansdam en bedrijventerrein Gors" (25 mei 2021). Het perceel heeft deels een Tuin- en deels een Woonbestemming. Echter, een bouwvlak Wonen ontbreekt. De eigenaar/initiatiefnemer wil op het perceel nr. 2A een nieuwe hoogwaardige vrijstaande levensloopbestendige woning te bouwen. De schaal en de maat is passend in de directe omgeving en de invloed op de omgeving is beperkt. Dit initiatief past in de gemeentelijke bouwopgave. De beoogde herontwikkeling is ingevolge het geldende bestemmingsplan niet rechtstreeks toegestaan. Evenmin is in het bestemmingsplan een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt. Om de ontwikkeling toch mogelijk te maken dient daarom een juridisch-planologische procedure te worden doorlopen, waarbij is gekozen voor een bestemmingsplanprocedure.

Door dit planvoornemen en met name door de gewenste plaatsing van de woning dienen de huidige bestemmingen Tuin en Wonen gewijzigd te worden. Tevens dient een op het bouwplan toegesneden bouwvlak opgenomen te worden.

Het plan sluit aan op de uitstraling van de omringende grondgebonden woningen en heeft voldoende beeldkwaliteit en stedenbouwkundige samenhang met de omgeving. Parkeren zal volledig geschieden op eigen terrein.

Het plan levert een positieve bijdrage aan het woningbouwprogramma. Door de ontwikkeling van dit perceel tot een volwaardige woningbouwlocatie sluit dit plan aan op de doelstellingen uit het Woonplan.

Om het plan economisch haalbaar te maken is dd. 22 juni 2021 een zogenaamde anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer met betrekking tot de bouwlocatie Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A te Heerjansdam. Participatie heeft voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst plaatsgevonden door de initiatiefnemer.

Eerdere besluitvorming

Op 22 juni 2021 (2021-0078334) is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Op 8 februari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in te stemmen met het ontwerp bestemmingsplan (2022-0011473).

Beoogd effect

Vaststelling van het bestemmingsplan, dat voorziet in een passend juridisch-planologisch kader voor de realisatie van één levensloopbestendige woning op het perceel Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A te Heerjansdam.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid

De bevoegdheid tot het vaststellen van bestemmingsplannen ligt op basis van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) bij de gemeenteraad.

1.2 De ontwikkeling is in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening:

☐ De nieuwe woning past binnen het Woonplan Zwijndrecht om meer woningen in het midden en hogere segment te bouwen. Tevens betreft het een levensloopbestendige woning;

Vaststelling bestemmingsplan "Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A Heerjansdam"

- ☐ Ook vanuit de aspecten flora en fauna, stikstof, luchtkwaliteit, wegverkeerslawaaï, externe veiligheid zijn er geen belemmeringen,
- ☐ Het parkeren van auto's vindt volledig op eigen terrein plaats;
- ☐ Er is door de initiatiefnemer veel tijd en aandacht besteed aan het informeren van de direct omwonenden. Dit heeft er toe geleid, dat gedurende de ter inzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan, van 17 februari 2022 tot en met 31 maart 2022, er géén zienswijzen zijn ingediend.

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voor de diverse onderzoeken wordt verwezen naar bijlagen 4 en 5 behorende bij de Toelichting.

2 Het raadsbesluit dient expliciet te vermelden dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn

Het bestemmingsplan moet op basis van de Wro langs elektronische weg worden vastgesteld. Het bestemmingsplan wordt in die vorm dus ook vastgesteld. Verder bevat het bestemmingsplan twee verschijningsvormen, namelijk een digitale verbeelding en een analoge verbeelding. Het besluit van de gemeenteraad bestaat dus uit verschillende onderdelen en heeft betrekking op zowel de vaststelling van het digitale plan evenals de analoge versie. Het raadsbesluit dient expliciet te vermelden dat beide verbeeldingen in de vaststelling begrepen zijn.

3. Kostenverhaal is verplicht

In artikel 6.12 lid 2 Wro staat dat de gemeenteraad bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan kan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen. Dit kan de raad onder andere doen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. In het vaststellingsbesluit moet dit expliciet vermeld staan. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten, waarmee kosten voor het doorlopen van de planologische procedure en verhaal van eventuele planschade anderszins (privaatrechtelijk) is verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan voor bestuursrechtelijk kostenverhaal is hierdoor niet meer nodig. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het verhaal van de exploitatiekosten anderszins is verzekerd.

Kantttekeningen

Geen.

Extern draagvlak

Vóór het sluiten van de anterieure overeenkomst heeft de initiatiefnemer participatie toegepast in de vorm van het communiceren van zijn bouwvoornemen met omwonenden. Omwonenden hebben blijk van instemming gegeven door middel van het plaatsen van een handtekening op het aan hen getoonde voornemen. Er is derhalve sprake van een zo groot mogelijk extern draagvlak onder de bewoners. Er zijn dan ook géén zienswijzen ingediend tijdens de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

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.

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. Met name in de vorm van waterdoorlatende bestrating, en infiltratie van

Vaststelling bestemmingsplan "Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan 2A Heerjansdam"

schoon hemelwater (ontkoppeling van het hemelwater van de vuilwaterafvoer) op het perceel. De woning zal groen worden ingekleed. Door de aanwezigheid van het aan te planten groen en de ruime aanwezigheid van water in en direct nabij het plan zal op warme dagen hittestress worden voorkomen.

Ambitie "vermindering milieubelasting": bij de ontwikkeling van de woning worden geen milieubelastende stoffen gebruikt. De luchtkwaliteit zal door de realisering van het groen verder verbeteren. Er zal sprake zijn van normaal woongeluid. Er vindt geen toename plaats van autogeluid of anderszins.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

In het kader van de voorbereiding van de uitvoering van het project zal nader overleg worden gevoerd met de initiatiefnemer om te komen tot uitwerking van nadere afspraken op onderwerpen, zoals: aansluiting vuilwaterafvoer op de gemeentelijke riolering, aansluiting van de uitrit op de Jhr. G.C.W. van Tets van Goudriaanlaan, infiltratie en opvang van schoon hemelwater.

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).

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 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.