

Raadsvoorstel en -besluit

2024-0076739

Robert Kreukniet
Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling
30/08/24
Bijlage 1 ZIENSWIJZENNOTA
Dorpsstraat 42 Def

Definitieve verklaring van geen bedenkingen Dorpsstraat 42, Heerjansdam

Aan de leden van de raad,

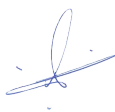
Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor te besluiten:

1. akkoord te gaan met de notitie zienswijzen;
2. een definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven voor het verlenen van de omgevingsvergunning ten behoeve van het plan t.p.v. Dorpsstraat 42 te Heerjansdam voor de bouw van 13 woningen met zaaknummer Z2023-00000376

De secretaris,



De burgemeester,



Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van

De griffier,



De voorzitter,



Toelichting

Inleiding

Op 9 december 2022 is er door Boomgaardhof B.V. een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de bouw van vijftien woningen/appartementen ter hoogte van Dorpsstraat 42 te Zwijndrecht (Boomgaardkerk). Voor dat plan hebben wij uw raad gevraagd een verklaring van geen bedenkingen af te geven (vvgb). Tijdens de behandeling van dit voorstel in uw raad heeft u besloten het voorstel aan te houden en het college verzocht gesprekken tussen omwonenden en initiatiefnemer te organiseren. Naar aanleiding daarvan hebben nadere gesprekken plaatsgevonden en zijn onderzoeken uitgevoerd (parkeertellingen). Dat heeft geleid tot een aangepast plan waarvoor initiatiefnemer op 3 oktober 2023 een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning heeft ingediend met gelijktijdige intrekking van het oorspronkelijke plan.

Het plan is niet passend binnen het bestaande bestemmingsplan "Heerjansdam - Gors" (vastgesteld op 8 april 2014). Er is een mogelijkheid om medewerking te verlenen door het afwijken van het bestemmingsplan. Deze afwijking wordt aangevraagd door middel van een uitgebreide omgevingsvergunningsprocedure (afwijking bestemmingsplan). Als onderdeel bij de aanvraag voor deze vergunning is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Voorafgaand aan de verlening van de omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing is een vvgb van u benodigd.

Projectbeschrijving.

De locatie is gelegen aan de Dorpsstraat te Heerjansdam. Op het terrein staat een kerkgebouw (Boomgaardkerk) welke gebouwd is in 1954. Het project heeft betrekking op twee percelen met een totaal oppervlak van 2.060 m². Het voorterrein aan de Dorpsstraat is nu verhard en wordt gebruikt als parkeerterrein voor de kerk. In het middengedeelte is de kerk gesitueerd en het achterterrein is braakliggend.

De huidige Gereformeerde kerk (Dorpsstraat 42), een achzijdig gebouw met daarop een ranke open klokkentoren, is gebouwd in 1954 naar plannen van H.W.M. Hupkes & W.C. van Asperen en verving een kerk uit 1859. In de welstandsnota is het pand aangeduid als een bijzonder object (bijzonder welstandsregime / geen monument). Op dit moment heeft de kerk haar functie verloren en is nagedacht over een nieuwe invulling welke recht doet aan de locatie maar ook inpasbaar is in de cultuurhistorische en emotionele waarde van het pand.

Aan de Dorpsstraat komen 2 woningen (2-onder-1-kap 135 m²) met aan weerszijden een garage. De Boomgaardkerk wordt ingedeeld met vijf woningen (84 tot 110 m²), waarbij op de begane grond wordt voorzien in individuele bergingen. De zes starterswoningen (75 m²) aan de Perenhof zijn zo ontworpen dat deze niet uitgebouwd kunnen worden (zoals een dakopbouw of uitbouw), zodat deze ook in de toekomst gewaarborgd blijven als starterswoningen. Deze woningen beschikken over een gezamenlijke fietsenberging. De woningen aan de Dorpsstraat krijgen een privétuin met eigen berging. Tussen de kerk en de 6 woningen aan de Perenhof wordt een semi openbare tuin gerealiseerd. Deze komt in beheer bij een VVE. De tuin wordt hoogwaardig ingericht, waarbij een verwijzing naar een boomgaard wordt meegenomen.

Het bestaande pad tussen de Dorpsstraat en Perenhof blijft bestaan voor voetgangers en fietsers. Autoverkeer binnen het plangebied is alleen mogelijk voor bestemmingsverkeer vanuit de Dorpsstraat tot aan de Kerk.

Definitieve verklaring van geen bedenkingen Dorpsstraat 42, Heerjansdam

Ruimtelijke onderbouwing.

In de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage 1) wordt het project beschreven. Dit project wordt daarna getoetst aan het ruimtelijke beleid van zowel van het rijk, provincie als regionaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast wordt onderzoek gedaan naar de omgevingsaspecten, zoals cultuurhistorie en archeologie, externe veiligheid, bodemkwaliteit, geluid en waterhuishouding. Uiteindelijk wordt gekeken naar de economische haalbaarheid, (exploitatie en planschade) en maatschappelijke uitvoerbaarheid (mate van participatie met belanghebbenden).

Het plan past binnen de relevante beleidskaders. Zo voldoet het aan de woningbouwdoelstelling uit de omgevingsvisie en is de aanwezige ruimte optimaal benut waarmee sprake is van duurzame verstedelijking:

- Rustig en groen stedelijk wonen
- Hoofdzakelijk grondgebonden woningen
- Minimaal 75 m2 gebruiksoppervlakte

Daarnaast wordt er voor verschillende doelgroepen gebouwd in verschillende prijsklassen zodat het streven naar een evenwichtigere bevolkingsopbouw wordt nageleefd. Ook voldoet het plan aan de kaders gesteld in het GVVP. De verwachting is dat het planvoornemen een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit oplevert. Heerjansdam heeft geen uitbreidingslocaties en is daarmee afhankelijk van dit soort binnenstedelijke plannen om aan de vraag van woningen te kunnen voldoen.

Met betrekking tot de omgevingsaspecten heeft het project geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en waterkwaliteit in de omgeving. Verder zijn ten aanzien van akoestiek, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, ecologie, milieuzonering, archeologie en economische haalbaarheid geen negatieve gevolgen te verwachten.

Eerdere besluitvorming

2023-0143847 Ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen Dorpsstraat 42 (okt. 2023)

Eerdere besluitvorming

Ontwerp Verklaring Van Geen Bedenkingen Dorpsstraat 42 (okt. 2023) - Raadsvoorstel

Beoogd effect

Verlenen van een definitieve verklaring van geen bedenkingen en het vergunnen van de aanvraag omgevingsvergunning om realiseren van de 13 woningen ter hoogte van Dorpsstraat 42 mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijzen zijn voorzien van een reactie in de Notitie zienswijzen ontwerp omgevingsvergunning 'Dorpsstraat 42 te Heerjansdam'.

Voor de inhoud van de notitie zienswijzen wordt verwezen naar bijlage 1.

2.1 Op grond van de wet is de gemeenteraad het bevoegde orgaan om over het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen te beslissen.

Op grond van artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is voor de verlening van een omgevingsvergunning (bevoegdheid college) een door uw raad afgegeven verklaring van geen bedenkingen benodigd. Op 7 februari 2023 heeft u een ontwerp verklaring van geen bedenkingen afgegeven. Uit artikel 3.11, derde lid van de Wabo volgt dat het bevoegde orgaan

Definitieve verklaring van geen bedenkingen Dorpsstraat 42, Heerjansdam

in haar definitieve besluit om wel of geen definitieve verklaring van geen bedenkingen af te geven de zienswijzen omtrent de ontwerp verklaring van geen bedenkingen zal betrekken.

2.2 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om de omgevingsvergunning voor de bouw van 13 woningen niet te verlenen en u niet te verzoeken tot het afgeven van een definitieve verklaring van geen bedenkingen.

Kanttekeningen

n.v.t.

Extern draagvlak

Participatie is een verantwoordelijkheid van de projectontwikkelaar, gemeente heeft deze op de voet gevolgd door middel van verslaglegging en aanwezigheid bij grotere bijeenkomsten. De initiatiefnemer heeft in het kader van participatie keukentafelgesprekken gehouden. Deze gesprekken zijn gevoerd met in totaal 14 omwonenden. Deze omwonenden zijn perceeleigenaren waarvan het perceel direct grenst aan het perceel waar de ontwikkeling plaatsvindt of gelegen aan het gedeelte van de Perenhof welke straks zal worden heringericht.

Tijdens deze gesprekken zijn de eerste reacties en meningen van de bewoners opgehaald en beschreven in een verslag per gesprek. In de verslagen van de keukentafelgesprekken zijn onder andere de volgende reacties/onderwerpen opgenomen:

- Belemmering van uitzicht
- Privacy (inkijk en rust)
- Wijziging van groen
- Bereikbaarheid Perenhof (calamiteiten, keren van verkeer, tijdelijke onbereikbaarheid)
- Overlast tijdens de bouw (Bouwverkeer, geluid, stof)
- Niet onderheide woningen
- Parkeren

Vervolgens zijn deze opmerkingen behandeld in een presentatie tijdens de bewonersavond op 3 november 2022 waar wederom een verslag van is gemaakt. Ook hier hebben de omwonenden kunnen aangeven hoe zij naar het plan kijken en dat is ook gedaan. Hier waren 2 behandelend ambtenaren van de gemeente bij aanwezig.

31 mei 2023 is er een bijeenkomst voor toekomstige kopers en omwonenden geweest ter informatie over de start verkoop van de woningen.

14 juni 2023 heeft een overleg plaatsgevonden met 2 ambtenaren van de gemeente met 4 bewoners, op verzoek van deze bewoners. Bij dit gesprek hebben de bewoners aangegeven waar zij tegenaan lopen bij dit plan. De reacties uit dit gesprek komen overeen met de verslagen van de keukentafelgesprekken met deze zelfde personen.

Na raadsbesluit om behandeling vvgb aan te houden

5 juli 2023 is overleg geweest met bewoners van 't Hoge Gors, een pand van de woningbouwvereniging aan de Perenhof. In juli en augustus zijn verdere gesprekken gevoerd tussen de ontwikkelaar en omwonenden. Dit is afgesloten met een bewonersavond op 5 september 2023. Er

Definitieve verklaring van geen bedenkingen Dorpsstraat 42, Heerjansdam

zijn diverse aanpassingen op het plan uitgevoerd naar aanleiding van het participatietraject, echter op een aantal onderwerpen is geen overeenstemming bereikt tussen omwonenden, ontwikkelaar en gemeente.

Aanpassingen:

- Type paalfundering aangepast i.v.m. aanwezigheid woningen op staal gefundeerd, incl. opname van de panden door de aannemer.
- Bomen geplaatst i.v.m. privacy, maar ook ter compensatie voor noodzakelijk te kappen bomen.
- Aanbrengen van extra groen rondom parkeerplaatsen en op erf grenzen.
- Aantal woningen aangepast van 15 naar 13 woningen.
- Grootte van woningen verkleind.
- Herinrichting van openbare weg aangepast i.v.m. veiligheid langzaam verkeer.

Niet meegenomen in aanpassing van het plan:

- Grasbetonstenen t.p.v. parkeerplaatsen Perenhof; is qua onderhoud niet te beheren.
- Perenhof uitvoeren als woonerf zijnde; dit is al een doodlopende weg en 30 km-zone en komt ook uit op een 30 km-zone (Appelgaard), een woonerf zou te verwarrend zijn.
- Parkeervergunningen voor bewoners aan de Perenhof; De gemeente Zwijndrecht geeft alleen parkeervergunningen af in gebieden waar betaald parkeren aan de orde is (Veerplein);
- Breedte van de weg tussen Dorpsstraat en Perenhof 6 meter maken; de aanwezige weg heeft een breedte van minimaal 4,25 meter. Hiermee voldoet deze aan de eisen.

Het plan en de bijbehorende aanvraag houden rekening met de uitkomsten van het participatietraject tussen initiatiefnemer, omwonenden en gemeente. Uiteraard zal bij de uitvoering van het project nadere afstemming plaatsvinden met de omgeving.

Duurzaamheid

In het ontwerp is gezocht naar een optimalisatie van het energieconcept. Hiermee is het streven om de woningen energieneutraal te realiseren. De woningen worden gasloos uitgevoerd. De schil van de woningen wordt voorzien van isolatie met een goede isolatiewaarde. Elke woning wordt voorzien van een elektrische warmtepomp en vloerverwarming. Daarnaast zorgen zonnepanelen op het dak voor de energievoorziening.

Tevens wordt door de groene buitenruimte gewerkt aan de vergroening binnen het plan. De starterswoningen aan de Perenhof zullen geen tuin hebben maar alleen een eigen terras. Vanuit dit terras kunnen ze de semi openbare tuin in. Door het beheer bij de VvE te leggen, blijft beter gewaarborgd dat deze tuin niet zal verharderen.

Ten behoeve van het plan dienen een aantal bomen gekapt te worden welke op de erf grens staan. Elders in de semi openbare tuin worden deze gecompenseerd. Daarnaast wordt er een aantal nieuwe fruitbomen in deze tuin geplaatst.

Definitieve verklaring van geen bedenkingen Dorpsstraat 42, Heerjansdam

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na afgifte van de definitieve verklaring van geen bedenkingen zullen de volgende stappen worden uitgevoerd:

- de omgevingsvergunning zal worden verleend;
- de aanvrager en de indiener van de zienswijze zullen hierover worden geïnformeerd;
- de verleende omgevingsvergunning wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van de Brug;
- tegen de verleende omgevingsvergunning kan beroep en hoger beroep worden ingesteld.

Communicatie/publicatie/participatie

Degene die een zienswijze hebben ingediend hebben van de gemeente de mogelijkheid gehad deze mondeling toe te leggen in een kort persoonlijk gesprek. Hier hebben 3 indieners gebruik van gemaakt, waarvan 2 zijn komen opdagen. De mondelinge toelichtingen hebben geen extra informatie of nieuwe inzichten voortgebracht.

In het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van de Brug zal de verleende omgevingsvergunning bekend worden gemaakt.

Personeel/organisatie/SCD

n.v.t.

Financiën

De ambtelijke begeleiding van de procedure behoort tot de normale werkzaamheden welke bekostigd worden door het heffen van leges.