

Collegevoorstel

Onderwerp: Vaststellen wijzigingsplan Emmastraat te Poortugaal		Agendapunt:
Commissie:		e-mailadres opsteller: c.d.klerk@bar-organisatie.nl
Portefeuillehouder: M. Goedknecht		Openbaar
BBVnummer: 989299		

Onderwerp

Vaststellen wijzigingsplan “Emmastraat te Poortugaal”

College besluit

1. de ingekomen zienswijzen op het ontwerpwijzigingsplan ontvankelijk verklaren;
2. vaststellen wijzigingsplan “Emmastraat te Poortugaal”, waartoe ook behoort de plankaart, plantoelichting en voorschriften, de samenvatting en beantwoording van de zienswijzen;
3. Vaststellen Beeldkwaliteitplan DSVP “Emmastraat”.
4. Geen exploitatieplan vast te laten stellen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn door middel van een anterieure overeenkomst.

Inleiding

Het Wijzigingsplan “Emmastraat” heeft betrekking op het initiatief ter realisering van maximaal 10 woningen aan de Emmastraat . Het is een transformatie van gronden waar de reeds gesloopte opstallen van de peuterspeelzaal en kinderdagopvang stonden. Om tot realisatie project DSVP te komen is door de gemeente een samenwerkingsovereenkomst met Bouwbedrijf Wagemakers uit Oss gesloten .

Bestemmingsplan

Van toepassing is het bestemmingsplan Poortugaal Dorp. Het initiatief zal met toepassing van de wijzigingsbevoegdheid tot stand moeten worden gebracht. Het college van Burgemeester en wethouders is bevoegd orgaan. Om aan de voorwaarden, die aan de wijzigingsbevoegdheid zijn verbonden, te voldoen is het Ontwerp wijzigingsplan Emmastraat en een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Daarmee voorziet het plan in een goede ruimtelijke onderbouwing.

Met het vaststellen van het wijzigingsplan worden de volgende doelen nagestreefd:

- voldoen aan de verplichting tot uitwerking;
- gewenste ontwikkeling voorzien van een actueel juridisch kader;
- kostenverhaal en financiële dekking van gemaakte en te maken plankosten;
- realisatie van het plan.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan “ Emmastraat ” heeft voor 6 weken van 2015 tot en met 30 juli 2015 voor het indienen van zienswijzen ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ontvangen.

Onderstaand zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord.

GASUNIE: geven aan geen belang te hebben in het plangebied

VRR: geven aan geen belang te hebben in het plangebied

DCMR: wijst op de wet geluidhinder, dat –wellicht- voor de woningen hogere waardenprocedure gevoerd moeten worden.

In het vastgestelde bestemmingsplan "Poortugaal Dorp" (juli 2014) is voor de locatie aan de Emmastraat een bouwvlak opgenomen, waarbinnen de bouw van maximaal 9 woningen is toegestaan. Destijds is een hogere waardenbesluit genomen om deze woningen mogelijk te maken. In het nieuwe wijzigingsplan zijn nog steeds 9 woningen mogelijk, maar anders ingedeeld en deels buiten het bouwvlak zoals opgenomen in "Poortugaal Dorp". In dit geval is sprake van het vervangen van bestaande (geluidsgevoelige) bebouwing en de ligging van de geluidbronnen op het betrokken industrieterrein zodanig is dat de geluidbelasting, vanwege dat industrieterrein en vanwege andere geluidbronnen, van ten minste één uitwendige scheidingsconstructie van elk van de woningen lager is of gelijk is aan 50 dB(A). Als geluidsluwe gevel kan de zuidgevel van de woningen worden aangemerkt. Dit betekent dat een hogere waardeprocedure ingevolge de Wgh niet benodigd is. BOOR : adviseert de dubbelbestemming archeologie conform het moederplan Poortugaal-Dorp van toepassing te laten zijn.

Voor de verbeelding adviseert BOOR tot het aanbrengen van kruisjes voor de dubbelbestemming archeologie

Voor de tekst wordt het volgende voorstel gedaan 'De gronden van het wijzigingsplan zijn momenteel deels bebouwd wat betekent dat er al een zekere mate van verstoring aan met name de bovenste stratigrafie bestaat. Voor wat betreft de diepere bodemlagen geldt dit in mindere mate/niet (alleen de heipalen van de bestaande bebouwing reiken tot diep). Het mogelijk maken van de bouw van maximaal tien woningen kan hier zonder archeologische bemoeienis worden gerealiseerd, mits de *nieuwe* bodemverstoring - dat wil zeggen de bodemverstoring buiten de contouren van en dieper reikend dan de bestaande bebouwing - binnen de marges van toegestane verstoring van het moederplan blijven. Voor deze locatie is een dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 van kracht met als toegestane marges 1,0 m beneden maaiveld en 200 m2.'

De ingediende zienswijze van BOOR geeft aanleiding tot aanpassing van het wijzigingsplan.

De dubbelbestemming archeologie (kruisjes) zal worden opgenomen in de verbeelding en het tekst voorstel zal worden overgenomen. Waarbij de opmerking wordt gemaakt dat de bodem reeds verstoort was (door de bouw en sloop van de voormalige opstallen) en gelet op het bouwplan de nieuw te bebouwen oppervlakte de 200m2 niet overschrijdt). Op basis van het bouwplan neemt het nog onbebouwde oppervlak (gearceerd) af naar 186 m2. Dit oppervlak ligt onder de onderzoeksplichtige 200 m2. Extra onderzoek is dus overbodig. Daarnaast is ook al veel oppervlakteverharding aanwezig.

Ambtelijke aanpassing

In het ontwerp wijzigingsplan was ruimte gehouden voor de bouw van maximaal 10 woningen. Gelet op de succesvolle inschrijvingen in relatie tot de meest gewenste stedenbouwkundige verkaveling zullen 9 woningen worden gebouwd en dus 9 omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

Beoogd effect

Door het aangaan van de Samenwerkingsovereenkomst met bouwer bouwbedrijf Wagemakers, kunnen wij als gemeente samen met deze partij de woningen aan de Emmastraat in het project De Smaak Van Poortugaal (DSVP) gaan verkopen en realiseren met als doel een kwalitatief goede woningbouwontwikkeling voor het plangebied met een financieel geoptimaliseerd resultaat.

Relatie met beleidskaders:

Volkshuisvesting: het bouwplan met diverse woningtypologieën (tussen-, hoek-, 2¹ kapwoningen) en een bandbreedte van vier tot twaalf woningen biedt ruimte aan verschillende woningdoelgroepen en zorgt voor doorstroming in de woningmarkt. De aangeboden woningtypologieën bedienen de doelgroepen zoals opgenomen in het beleidsdocument Marktgerichte Woningbouw *marktonderzoek naar kansrijke doelgroepen Albrandswaard*. Inmiddels is bekend dat 9 woningen zullen worden gebouwd.

Argumenten

2.1 Het beantwoorden van de zienswijzen is tevens een belangenafweging

De zienswijze is in behandeling genomen. De belangenafweging heeft plaatsgehad. Voor een volledig verslag verwijzen wij u naar de bijlage. De zienswijze heeft niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zal er een ambtelijke aanpassing plaatsvinden. In het ontwerp wijzigingsplan

was ruimte gehouden voor de bouw van maximaal 10 woningen. Gelet op de inschrijvingen en de meest gewenste stedenbouwkundige verkaveling zullen 9 woningen worden gebouwd en dus 9 omgevingsvergunningen worden aangevraagd.

Kanttekeningen

Voor u ligt nu klaar ter vaststelling het plan bestaande uit toelichting regels en plankaarten, ruimtelijk onderbouwing en visie op beeldkwaliteit. Door de input (zienswijze) kan het plan, ten opzichte van het ontwerp ter inzage gelegde bestemmingsplan, gewijzigd worden vastgesteld. Het vaststellen dit bestemmingsplan is een bevoegdheid van uw college.

Communicatie

Samen met de architect en de gemeentelijke stedenbouwkundige is een voorkeursverkaveling uitgewerkt (die is gebaseerd op de marktverkenning, de inschatting van de geselecteerde makelaar en de inbreng van potentiële kopers en van de omwonenden. Op basis van deze voorkeursverkaveling zijn de verschillende woningtypes en mogelijke opties uitgewerkt, waarmee de flexibiliteit van de koper is gewaarborgd.

De omwonenden zijn op 5 maart geïnformeerd over de voorgenomen plannen en hebben inbreng kunnen geven, die ook is verwerkt in de plannen. Vervolgbijeenkomst/ communicatiemomenten zijn gepland voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbesluit van het wijzigingsplan en zodra de definitieve ontwerpen van de woningen bekend zijn.

Van de ter inzage legging van het ontwerpwijzigingsplan is overeenkomstig wettelijk voorgeschreven wijze een bekendmaking plaatsvinden op de gemeentelijke website, in de Schakel en in de Staatscourant. Tegen het ontwerpwijzigingsplan kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Tegen het vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden een beroep indienen.

Overleg gevoerd met

Juridische zaken, Stedenbouw, Planeconoom, Vergunningverlening

Financiën

In de getekende Samenwerkingsovereenkomst zijn financiële afspraken gemaakt zoals bijvoorbeeld over de (minimale) grondprijs die voor de totale locatie DSVP geldt (conform de grondexploitatie van het MPO 2014). Verder kan worden vastgesteld, omdat het aantal inschrijvingen vele malen groter is dan de te verkopen aantal kavels en er al afspraken met (aspirant)kopers zijn, de gemeente eigenlijk weinig tot geen risico loopt van een eventueel niet meteen verkochte woning bij start bouw.

Juridische zaken

De samenwerkingsovereenkomst is door de gemeente (ro privaats jurist) opgesteld en getoetst. Met het aangaan van de samenwerkingsovereenkomst heeft de gemeente zich aan bouwbedrijf Wagemakers gebonden om het project te verkopen en realiseren. Dat betekent dat de gemeente en deze bouwer samen het project tot een geslaagd einde mogen gaan brengen. Anderzijds zorgt deze commitment ook voor duidelijkheid, vaste afspraken en de mogelijkheid om het project DSVP daadwerkelijk te gaan realiseren. Er is echter wel een deadline opgenomen van 1 maart 2016 om de samenwerking te ontbinden, indien er geen 80% is verkocht van de woningen. Inmiddels zijn er voor 100% interesse en voorlopige koopcontracten opgesteld.

Het doorlopen van de ruimtelijke procedure tot vaststellen van het wijzigingsplan en Beeldkwaliteitplan betreft :

- Vaststellen van het Wijzigingsplan en Beeldkwaliteitplan;
- bekendmaken en ter inzage leggen van het vaststellingsbesluit (6 weken)
- (bij geen beroep) In behandeling nemen en verlenen van de omgevingsvergunning na afloop van termijn van ter inzagelegging.

Collegebesluit op gemeentelijke website

Het collegebesluit tot vaststellen van het wijzigingsplan Emmastraat te Poortugaal

Bijlagen

1. Ontwerp Wijzigingsplan (plankaart en toelichting) Emmastraat
2. Beeldkwaliteitplan Emmastraat
3. Inrichtingsplan
4. Collegebesluit ter vaststelling Wijzigingsplan DSVP Emmastraat;
5. Publicatie voor De Schakel en Staatscourant;
6. Zienswijzen (4)
7. (ontwerp)besluit Hogere waarden Poortugaal Dorp