

Openbaar

Zaaknummer: Z/23/109789

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Portier'

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad besluit:

1. De ingekomen zienswijzen te beantwoorden conform de Nota zienswijzen.
2. Het bestemmingsplan 'Portier' gewijzigd vast te stellen.
3. Het 'Beeldkwaliteitsplan plan Portier, Druten' d.d. november 2022 vast te stellen als beeldkwaliteitsplan als bedoeld in de 'Welstandsnota gemeente Druten'.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding

Het project Portier voorziet in de bouw van 159 woningen (grondgebonden en gestapeld) en de bouw van een parkeerhuis met 200 parkeerplaatsen. Dit parkeerhuis wordt gebouwd op het huidige parkeerterrein van De Bogerd en is bestemd voor bezoekers van De Bogerd en voor bewoners en bezoekers van de nieuwe woningen. Ook wordt de sporthal aan de Heuvel afgebroken. Op deze plaats wordt een nieuw appartementencomplex voor woningcorporatie Woonwaarts gebouwd. Verder behelst het project de herinrichting van de parkeerterreinen aan de Heemradenstraat en de Klokkenslagstraat en van de Raadhuisstraat en de Dijkgraafstraat. Tegelijkertijd wordt de riolering in deze straten vervangen, evenals de overkluisde watergang in de Raadhuisstraat. Tot slot wordt het restant van het watersysteem Druten-West afgebouwd.

Het plangebied wordt in het oosten begrensd door de Raadhuisstraat, in het zuiden door de Van Heemstraweg, in het westen door de Dijkgraafstraat en Heemradenstraat en in het noorden door de Heuvel.

Na een doorlopen participatietraject (2021-2023) en een positief advies van het Ruimtelijk Kwaliteitsteam en de Commissie Ruimtelijke kwaliteit (november 2022), hebben wij op 4 april 2023 het stedenbouwkundig plan en het ontwerp-Beeldkwaliteitsplan voor het project Portier vastgesteld. Tijdens de planvorming zijn de ambities uit het in september 2020 door uw raad vastgestelde 'Ambitiedocument voor het ontwikkelingsgebied tussen Heuvel en Van Heemstraweg in Druten' (hierna: het Ambitiedocument) zoveel mogelijk betrokken en gewogen. Dit heeft er toe geleid dat de meeste ambities een plaats hebben gekregen in beide plannen. Op basis van het (concept) stedenbouwkundig plan is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. De uitgangspunten uit het stedenbouwkundig plan zijn hierin geborgd, evenals de afweging van alle betrokken ruimtelijke en milieuhygiënische belangen. Ons college heeft het bestemmingsplan 'Portier' op 4 april 2023 in ontwerp vastgesteld en vervolgens voor iedereen zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de termijn van terinzagelegging zijn er zes schriftelijke zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen en het bestemmingsplan liggen nu ter besluitvorming voor aan uw raad.

Eerder heeft ons college besloten dat er voor het ontwerpbestemmingsplan geen milieueffectrapport opgesteld hoeft te worden (20 december 2022). Tegelijk met de vaststelling van deze beslisnota hebben wij besloten om voor vijf bouwvlakken van het ontwerpbestemmingsplan hogere grenswaarden vast te stellen als gevolg van de geluidbelasting vanwege het verkeer op de Van Heemstraweg en de Raadhuisstraat (29 augustus 2023).

Het bestemmingsplan 'Portier' bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0225.BPdruPortier-2303 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond bestaande uit de BGT en BRK d.d. 27 juli 2022.

Eerder openbaar raadsbesluit

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
24 september 2020	Vaststellen 'Ambitiedocument voor het ontwikkelingsgebied tussen Heuvel en Van Heemstraweg in Druten'

Gewenst resultaat

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Portier' en daarmee de realisatie van het project mogelijk maken.

Argumenten*1.1 Deze nota is het resultaat van de beoordeling van de ingekomen zienswijzen.*

Het ontwerpbestemmingsplan 'Portier' heeft vanaf 13 april tot en met 24 mei 2023 voor iedereen ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er zes schriftelijke zienswijzen bij uw raad ingekomen. In de Nota zienswijzen zijn deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. De wijzigingen die uit de beoordeling van de zienswijzen voortkomen zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Om kort te zijn verwijzen wij uw raad naar de Nota zienswijzen (bijlage 1).

Om reden van bescherming van persoonsgegevens is deze nota geanonimiseerd.

De ingekomen zienswijzen liggen voor uw raad ter inzage bij de griffie.

1.2 In deze nota zijn ook twee ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Uit de beoordeling van de vooroverlegreactie van de Veiligheidsregio Gelderland-Zuid en de bouwplanontwikkeling binnen het plangebied vloeien twee ambtshalve wijzigingen van het bestemmingsplan voort. Deze wijzigingen zijn benoemd in de Nota zienswijzen en verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

2.1 Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit, bedrijven & milieuzonering en geur), externe veiligheid, windhinder, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Na afweging van de milieuaspecten en de overige relevante ruimtelijke kaders blijkt dat de ontwikkeling van Portier zowel planologisch als beleidsmatig passend is. Een belangrijk aspect hierbij is dat het plangebied in de Woondeal regio Arnhem-Nijmegen aangewezen is als een versnellingslocatie voor woningbouw. Met de voorgenomen bouw van 159 woningen op deze locatie, waarvan de start bouw is voorzien in 2024, wordt invulling gegeven aan de regionale versnellingsopgave.

Om kort te zijn verwijzen wij uw raad naar het vast te stellen bestemmingsplan (bijlage 2).

2.2 De gewijzigde vaststelling vloeit voort uit de Nota zienswijzen.

De beoordeling van één zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan. De twee ambtshalve wijzigingen werken door naar de toelichting en de verbeelding.

3.1 Hiermee krijgt deze nieuwe woonbuurt een kwalitatief hoogwaardig toetsingskader voor toekomstige bouwplannen.

Tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan heeft ook het ontwerp-Beeldkwaliteitsplan voor het plangebied Portier ter inzage gelegen (bijlage 1 bij de toelichting van het bestemmingsplan). Met dit beeldkwaliteitsplan wordt geborgd dat de te bouwen woningen voldoen aan het door uw raad vastgestelde Ambitiedocument. Daarnaast krijgen de omwonenden van Portier met het beeldkwaliteitsplan een idee van de verschijningsvorm van de toekomstige woningen en van de inrichting van de openbare ruimte daaromheen.

Door het 'Beeldkwaliteitsplan plan Portier, Druten' vast te stellen als beeldkwaliteitsplan als bedoeld in de 'Welstandsnota gemeente Druten', gaat dit plan onderdeel uitmaken van deze nota.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Met de ontwikkelaar van Portier is vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan inmiddels een realisatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) gesloten. Hierin zijn onder andere het verhaal van de gemeentelijke kosten en het doorleggen van eventuele planschade naar de ontwikkelaar vastgelegd. Met deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld, waardoor er tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

Tegenargumenten en risico's

2.1 Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling).

Financiële gevolgen

Voor het in behandeling nemen van het verzoek om herziening van het bestemmingsplan betaalt de ontwikkelaar € 20.000,- RO-leges aan de gemeente.

Zie ook onder argument 4.1.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt via www.officiëlebekendmakingen.nl en in de Maas en Waler. Het vastgestelde bestemmingsplan kan daarna op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl worden bekeken en analoog -op afspraak- in het gemeentehuis.

De indieners van de zienswijzen krijgen een brief met uw besluit over de Nota zienswijzen en de vaststelling van het bestemmingsplan.

Inwonersparticipatie

Het stedenbouwkundig plan voor het project Portier heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen. In september 2021 heeft de ontwikkelaar een eerste versie van het ontwerp-stedenbouwkundig plan gepresenteerd in De Bogerd. Dat heeft tot diverse opmerkingen van omwonenden en andere belangstellenden geleid, die samen met de adviezen van het Ruimtelijk Kwaliteitsteam/Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en de ambtelijke adviezen zijn verwerkt in een aangepaste versie van het ontwerpplan. In september 2022 is dit aangepaste plan opnieuw aan alle belangstellenden gepresenteerd in De Bogerd.

Naast deze brede participatie heeft de ontwikkelaar afzonderlijke gesprekken gevoerd met vertegenwoordigers van de bewoners van het Hoogstuk en de Heemradenstraat. De bewoners van het Hoogstuk (met hun tuin op het noorden, richting de Van Heemstraweg) vreesden voor aantasting van hun privacy, omdat er vanuit de bovenste woningen in de geprojecteerde appartementencomplexen langs de Van Heemstraweg in hun achtertuinen kan worden gekeken. Deze bezwaren zijn weggenomen doordat de ontwikkelaar heeft toegezegd dat er -in overleg met de gemeente- extra bomen aan de bestaande bomenrij achter deze tuinen worden toegevoegd. Ook worden daar gaashekwerken met Hedera geplaatst.

De bewoners van de Heemradenstraat 16 tot en met 28 hadden bezwaar tegen de bouw van een parkeerhuis van circa 11 meter hoog. Dit gebouw is op circa 4 meter achter hun perceelsgrenzen geprojecteerd en leidt volgens de bewoners tot verminderde lichtinval in hun woningen en tot waardevermindering daarvan. Om aan deze bezwaren tegemoet te komen hebben de ontwikkelaar en de gemeente een aantal alternatieven voor het parkeerhuis uitgewerkt. Enkele daarvan zien op het (gedeeltelijke) gebruik van de toekomstige HOV-knoop als parkeerplaats voor bezoekers van De Bogerd en die van de nieuwe woningen. Volgens de ontwikkelaar en de gemeente komt het alternatief van een parkeerhuis met een getrapte achtergevel het meest tegemoet aan de bezwaren. Aan de bewoners van de Heemradenstraat is toegezegd dat deze getrapte achtergevel wordt vastgelegd op de verbeelding van het bestemmingsplan en dat de achtergevel van het parkeerhuis in overleg met de bewoners wordt ontworpen. Deze toezeggingen zijn nagekomen.

Bijlage 22 bij de toelichting van het bestemmingsplan betreft het omgevingsdossier. Hierin heeft de ontwikkelaar het hele participatietraject vastgelegd, inclusief de overleggen met de vertegenwoordigers van de bewoners van het Hoogstuk en de Heemradenstraat. Om kort te zijn wordt uw raad naar deze bijlage verwezen.

Uitvoering of Vervolgstappen

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan gedurende zes weken beroep worden ingesteld bij de Afdeling. Na afloop van de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij tijdens de beroepstermijn -naast een beroepschrift- ook een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling. Als zo'n verzoek is ingediend treedt het bestemmingsplan in werking nadat op dat verzoek is beslist. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan de ontwikkelaar de benodigde omgevingsvergunningen om te bouwen aanvragen.

Op uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet van toepassing. Er is namelijk sprake van een plan met meer dan elf woningen in een aaneengesloten gebied.

Dit betekent dat:

- de beroepsgronden in het beroepschrift moeten worden opgenomen;
- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard als binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- de beroepsgronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Ook doet de Afdeling binnen zes maanden na afloop van de beroepstermijn uitspraak in plaats van binnen twaalf maanden.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Voorstel/advies

De teams Gebiedsinrichting, Wonen, Juridische Advisering en Financieel Beleid hebben meegelezen met dit voorstel. Hun opmerkingen zijn hierin verwerkt.

Bijlagen:

1. Nota zienswijzen
2. Vast te stellen bestemmingsplan 'Portier'