



gemeente Bronckhorst

Raadsvoorstel

Datum	: 24 mei 2021
Kenmerk	: 18765266/Raad-00649
Portefeuillehouder	: P.L.P.S. Hofman
Onderwerp	: Verklaring van geen bedenkingen voor de herbouw van 29 woningen omgeving Dreef-Waardeel en Kerkstraat-de Marke in Drempt

Geachte leden van de gemeenteraad,

Voorstel

1. Te verklaren voorlopig geen bedenkingen te hebben tegen de herbouw van 29 sociale huurwoningen van Sité in Drempt, omgeving Kerkstraat/De Marke en Dreef/Gildeweg, met toepassing van een uitgebreide procedure Omgevingsvergunning met afwijking van het geldende bestemmingsplan.
2. Te verklaren geen bedenkingen te hebben met de verkoop van vier groenstroken om dit project te kunnen realiseren, nabij de Dreef en Gildeweg, waarbij in totaal 461 m2 wordt overgedragen voor de groenstrookprijs van € 60 p/m2 kosten koper.
3. te bepalen dat de onder 1. en 2. genoemde voorlopige verklaring als een definitieve verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag worden aangemerkt, indien tijdens de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning en de ontwerpbeschikking geen zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op het onderdeel "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening";
4. te bepalen dat, indien tijdens de terinzagelegging van de ontwerp-omgevingsvergunning wél zienswijzen naar voren worden gebracht die betrekking hebben op het onderdeel "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening", de onder 1. genoemde voorlopige verklaring niet als definitieve verklaring van geen bedenkingen ex artikel 2.27 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht mag worden aangemerkt en dat het verzoek om afgifte van de verklaring van geen bedenkingen met de ontvangen zienswijzen opnieuw aan de raad ter beoordeling en besluitvorming moet worden voorgelegd.

Inleiding

Om te kunnen blijven voldoen aan de huidige behoefte van bewoners en het blijven aanbieden van passende huurwoningen die voldoen aan de eisen van de huidige tijd, heeft Sité ervoor gekozen om een start te maken met het verduurzamen en toekomstbestendig maken van het woningbezit in Drempt. Er is gekozen voor een opzet die meer aansluit bij de woonbeleving en wooncomfort van de (toekomstige) bewoners. De gedachte met dit plan is dat mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. Het plan voldoet verder aan de eerder gemaakte prestatie afspraken.

Sité heeft op 29 mei 2020 een vooroverleg omgevingsvergunning ingediend om in samenspraak dit proces te doorlopen waarbij verschillende disciplines op voorhand beoordeeld zijn op haalbaarheid en de te volgen procedure voor het vervolg. Inmiddels heeft men op 11 februari 2020 een aanvraag uitgebreide omgevingsvergunning ingediend omdat er in afwijking met het geldende bestemmingsplan wordt gebouwd.

Op 30 maart 2021 heeft het college van Burgemeester en wethouders in principe ingestemd aan een uitgebreide Omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het geldend bestemmingsplan met toepassing van art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo.

Om de nu gevraagde omgevingsvergunning te kunnen verlenen is een 'verklaring van geen bedenkingen' (vvgb) van u vereist op basis van artikel 2.27 van de Wabo in combinatie met artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor).

In dit voorstel adviseren wij u de vvgb voorlopig af te geven en daarbij te bepalen dat deze als definitief mag worden aangemerkt als er geen zienswijzen worden ingediend tegen de ontwerp-omgevingsvergunning. Als er wel een zienswijze tegen de ontwerp-omgevingsvergunning wordt ingediend dan wordt het plan met zienswijze(n) opnieuw aan u ter beoordeling en besluitvorming voorgelegd.

Afstemming

Intern:

- Advies Regiekamer: Ruimtelijk-stedenbouwkundig op hoofdlijnen akkoord met suggesties t.a.v. de stedenbouwkundige opzet waarvoor gekozen, vraagt met name de achterzijde van de woningen die nu aan de Kerkstraat komen te liggen extra aandacht. In het aangepaste plan is dit nu opgelost door de entree van de woningen te richten naar de Kerkstraat.
- Het voorstel is verder afgestemd met- en akkoord bevonden door de clusters Buiten (Groen, Civiel), Wonen en Werken (VHV, Verkeer) en Omgeving (Vergunningen).
- Overleg portefeuillehouder: tijdens het overleg over de prestatieafspraken en het reguliere bestuurlijke overleg met Sité en portefeuillehouder is gesproken over dit woningbouwinitiatief.

Extern:

- Het initiatief is voorgelegd aan het Gelders Genootschap en deze heeft ingestemd met het plan op d.d. 23 februari 2021.
- Sité heeft overleg gevoerd met de huidige huurders en omwonenden aangaande het project, waarbij recent nog per brief is medegedeeld welke vervolgstappen er volgen om tot de gewenste vergunning te komen en wanneer de beoogde start van de bouwwerkzaamheden zullen plaatsvinden.

Beoogd effect

Sité kan door aanvraag van een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure het voorgestelde plan realiseren en daarmee voor een deel tegemoetkomen aan de lokale woningbouwbehoefte door te voorzien in levensloopbestendige woningen.

Argumenten

1.1 *De herontwikkeling past binnen het gemeentelijk woonbeleid*

Sité wil de bestaande woningvoorraad aan de Marke, Dreef en Waardeel eveneens inzetten voor senioren. Ze zullen worden gerealiseerd als levensloopgeschikte woningen. Dit past binnen het doelgroepenbeleid in de Woonvisie en sluit aan bij de gemaakte prestatieafspraken met Sité. Zie verder de toelichting en bijlage bij collegebesluit van 2 juli 2019 nr. Z78344/BenW-05217.

1.2 *Er zijn vooralsnog geen technische belemmeringen voor deze herontwikkeling*

Ter voorbereiding op de besluitvorming van een uitgebreide omgevingsvergunning, waarbij afgeweken wordt van de bestemmingsplanvoorschriften, zijn er diverse technische onderzoeken (bv bodem, flora & fauna, archeologie en geluid) uitgevoerd. Op voorhand zijn er geen onoverkomelijke belemmeringen bekend. Er zal conform de uitvoeringsvoorschriften worden gewerkt zoals vermeld in de onderzoeken.

1.3 *Het herontwikkelingsvoorstel is ruimtelijk-stedenbouwkundig aanvaardbaar*

Op de bouwlocatie aan de Marke/Kerkstraat, bevinden zich in de bestaande situatie een rij woningen aaneengesloten van 1 laag met een kap. De keuze om voor het 'hofjes' principe te kiezen was voor met name het blok georiënteerd aan de Kerkstraat een zorgpunt in het eerste plan. In het thans voorliggende plan is in samenspraak met de opdrachtgever en architect gezocht naar een passende oplossing. Dit betekent dat het beeld aan de Kerkstraat zo veel als mogelijk ongewijzigd blijft waarbij de entree nog aan de Kerkstraat zal uitkomen. Door aan de achterzijde een open tuin met passende groenstructuur aan te brengen veranderd er qua beleving niet veel aan het 'hofjesprincipe'. Het aantal woningen zal niet toenemen, waarbij 1 woning als sociale ontmoetingsplek zal dienen. Deze woning ligt het meest ongunstig, namelijk aan de Kerkstraat als laatste woning in het blok.

Ten aanzien van de opstelling van de woonblokken aan de Dreef/Gildeweg/Ds. de Graaffweg, treed er een duidelijke verbetering op ten opzichte van het bestaande. Hier heeft men in samenspraak met bewoners voor een andere opstelling van de woonblokken gekozen. Door deze opstelling ontstaat er een groter middenterrein welke door Sité zal worden onderhouden. De wens van alle bewoners was om de voordeur naar de straatzijde te richten. Door de ontstane groene ruimte wordt ook hier aandacht gevraagd voor de inrichting van de achtertuinen. Dit betekent dat de bergingen en terreinafscheidingen in het plan moeten worden mee ontworpen. Alleen zo zal de beeldkwaliteit van de groene tussenruimte gewaarborgd blijven.

Het gepresenteerde her- ontwikkelingsplan schikt zich ruimtelijk prima in de bestaande omgeving. Het bouwprogramma betreft de herbouw van 29 woningen die er allen qua plattegrond en fysieke leefomgeving erop voorruit gaan. De gekozen bouwmassa's is ondanks een intensivering toch ruimtelijk acceptabel gezien de verbreding van de openbare ruimte en de herstructurering van de voormalige woningen als uitgangspunt te nemen.

De beeldkwaliteit van de beoogde herbouw is, blijkens een door het Gelders Genootschap op 23-02-2020 uitgevoerde beoordeling akkoord. Het plan is diverse malen besproken met gemeente en rayonarchitect. De verkaveling van de woningen rond de Marke / Kerkstraat is aangepast evenals de oriëntatie van de woningen tussen Dreef en Gildeweg. De aanpassingen leiden tot een passende planopzet. De voorgestelde architectuur was al in principe akkoord

Het ingediende initiatief voldoet verder aan de nieuwe parkeeropgave. Volgens de gemeentelijke parkeernormen geldt een parkeereis van 2 parkeerplaatsen per woning.

1.4 Regiekamer

De Regiekamer heeft dit initiatief positief beoordeeld en als een A-plan aangemerkt, hetgeen betekent dat Sité – naast de opstelling van het voorontwerp-bestemmingsplan – ook zelf de inspraakprocedure organiseert en de benodigde adviezen ex artikel 3.1.1 Bro inwint. Sité heeft er echter voor gekozen om het plan middels een uitgebreide Omgevingsvergunning aan te vragen. Voor deze procedure geldt de afdeling 3.4 van de Awb, waarbij er een email- attendering naar de raad wordt gestuurd en om een Verklaring van geen bedenkingen wordt gevraagd.

1.5 Voor de herontwikkeling zal een samenwerkingsovereenkomst worden gesloten voor de overdracht van gronden en het verhalen van gemeentelijke kosten

In de anterieure overeenkomst wordt o.a. opgenomen dat gemeentelijke kosten voor de aanvraag uitgebreide Omgevingsvergunning worden verhaald en eventuele planschadekosten voor Sité zijn. Een uitvloeisel van de anterieure overeenkomst is de uitwerking van een koopovereenkomst voor een aantal gronden die worden overgedragen. Dit gaat om 4 groenstroken om de plannen voor de locatie Dreef/Gildeweg mogelijk te maken. De kavelinrichting voorziet in een verbreding van de woonblokken op gronden die nu als openbare ruimte (groenstroken) zijn aangemerkt.

Op de locatie van de Dreef levert Sité woningbouw grond in ten behoeve van een groene bestemming c.q. hofje (afwaardering). Sité koopt de groenstroken aan ten behoeve van woningbouwbestemming. De verhouding is nagenoeg 1:1. Gelet hierop hebben wij met Sité afgesproken en overeenstemming dat er op deze locatie 461 m² wordt overgedragen voor de groenstrookprijs van € 60 p/m² kosten koper.

Kanttekeningen

1.1 Waarborgen kwaliteit groenbeheer

Het hofje bij de Dreef blijft in eigendom en onderhoud bij Sité. Over de kwaliteitsborging van goed onderhoud worden nadere afspraken vastgelegd, omdat de 2 woonblokken met de achterzijde op het groen zijn gericht. In de anterieure overeenkomst worden aanpassingen of schade aan de voorzieningen in de openbare ruimte meegenomen.

1.2 Toetsing Wet geluidhinder en hogere waarden

Ten aanzien van de toetsing Wet Geluidhinder en hogere waarden wordt de geluidsbelasting op de gevels op drie woningen overschreden van wege het wegverkeer op de Rijksweg (N317). Een hogere waarde voor de geluidsbelasting op de Rijksweg (N317) kan slechts worden vastgesteld als maatregelen tot het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeurswaarde onvoldoend doeltreffend zijn, of als er ernstige bezwaren zijn op het gebied van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Er wordt voldaan aan het criterium uit het beleid van de gemeente Bronckhorst, omdat de ontwikkeling dient ter vervanging van de bestaande bebouwing.

Bij het toetsen of sprake is van een goede ruimtelijke ordening is aangesloten bij het toetsingskader van de Wgh. Aan dit toetsingskader kan worden voldaan. Voor het aspect geluid zal sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening als het voor het woongebouw daarnaast wordt voldaan aan de eisen voor geluidwering conform het Bouwbesluit.

Kosten, baten en dekking

De voorbereidings- en uitvoeringskosten van de vergunningprocedure alsmede de realisatie komen voor rekening van Sité. Daartoe zal een anterieure- en planschadeovereenkomst worden gesloten, waarin het kostenverhaal ex artikel 6.12 e.v. Wro is verzekerd. Voor het doorlopen van de vergunningprocedure worden conform de Legesverordening leges in rekening gebracht.

Uitvoering

1. Het ontwerpbesluit omgevingsvergunning bekendmaken (art 1.3.1 Bro) en zes weken ter inzage leggen;
2. Er zal een planschade- en anterieure overeenkomst worden opgesteld waarin voorwaarden worden opgenomen om de kwaliteit van de opengroen structuur te waarborgen.
3. Bewoners en omwonenden zullen apart nog door Sité op de hoogte worden gesteld van dit besluit.

Evaluatie

nvt

Hengelo (Gld), d.d. 30 maart 2021

Burgemeester en wethouders van Bronckhorst,
de secretaris, de burgemeester,
B.J. Drewes M. Besselink

Bijlagen

- 1951 vogelvlucht De Marke-2 06 dd 24-02-2021 (002).jpg
- 1951 Situatie Kerkstraat de Marke tbv welstandsoverleg dd 11-02-'21.pdf
- 1951 gevels tbv welstand 11-02-21.pdf
- Publiceerbare aanvraag.pdf
- Ruimtelijke Onderbouwing 11 11 2020.pdf
- Situatie Dreef.pdf
- Situatie De Marke.pdf
- Berekening Stikstof.pdf