



### Samenvatting

Het college van burgemeester en wethouders vraagt de gemeenteraad het bestemmingsplan “Nieuwbouw appartementen Heugemerweg” vast te stellen. Het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning hebben tegelijkertijd ter inzage gelegen. Er is 1 zienswijze ingediend. Aanvullend heeft Rijkswaterstaat gereageerd (geen zienswijze) op grond waarvan de waterparagraaf in de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld. Het college van burgemeester en wethouders stelt voor om de zienswijze ongegrond te verklaren en stelt voor om het bestemmingsplan gewijzigd (de toelichting) vast te stellen.

### Beslispunten

1. Instemmen met het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan nieuwbouwappartementen Heugemerweg en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad d.d. 31 mei 2022.
2. De portefeuillehouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit te machtigen om tekstuele wijzigingen die in lijn met dit besluit liggen aan te brengen.

### Besluit Burgemeester en Wethouders d.d. 26 april 2022:

Conform.



## 1. Aanleiding

Het CPO (collectief particulier opdrachtgeverschap) is voornemens om 7 appartementen te realiseren als afronding van de hoek Heugemerweg/Jhr. Ruysstraat. Momenteel zijn op de locatie 2 woningen aanwezig op nummer 103 en 105. Deze woningen worden gesloopt en op de vrijgekomen percelen kan tezamen met de eerder door de gemeente verkochte strook grond het onderhavig plan worden gerealiseerd.

### *Bestemmingsplan*

Om de realisering van de 7 appartementen mogelijk te maken dient een nieuw bestemmingsplan met een passende juridische regeling te worden opgesteld.

### *Coördinatieregeling met omgevingsvergunning en bestemmingsplan*

Op verzoek van de initiatiefnemer wordt de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de wet ruimtelijke ordening toegepast. Op 2 februari 2022 is bekendgemaakt dat het ontwerp-bestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende de periode van 3 februari 2022 tot en met 16 maart 2022 ter visie ligt. Aangegeven is dat de mogelijkheid bestaat om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad met betrekking tot het ontwerp-bestemmingsplan en bij het College van burgemeester en wethouders met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning.

### *M.e.r.-beoordelingsnotitie*

Voor onderhavig plan is een m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld. Op 25 januari 2022 hebben wij besloten dat op basis van deze notitie kan worden geconcludeerd dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is omdat de activiteiten die het genoemde bestemmingsplan mogelijk maakt geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Dit hebben wij op 2 februari 2022 bekendgemaakt.

### *Exploitatieovereenkomst*

Het kostenverhaal wordt door middel van het sluiten van de exploitatieovereenkomst verzekerd. Deze is op 25 januari 2022 vastgesteld.

## 2. Context

Bij de raad rust ingevolge de Wet ruimtelijke ordening de taak om het bestemmingsplan vast te stellen. Dit gebaseerd op een voorstel van het College.



### **3. Gewenste situatie**

Zoals in paragraaf 1 is aangegeven heeft het ontwerpbestemmingsplan en de ontwerp-omgevingsvergunning gedurende de periode van 3 februari 2022 tot en met 16 maart 2022 ter visie gelegen (coördinatieregeling).

Met betrekking tot het ontwerpbestemmingsplan merken wij op dat er één ambtshalve reactie is ingediend door Rijkswaterstaat Zuid-Nederland. Deze reactie behoeft niet als zienswijze gezien te worden.

De strekking van de reactie is dat de belangen van Rijkswaterstaat geborgd dient te worden. Gesteld wordt dat de locatie in het waterbergend rivierbed ligt waar geen belemmeringen op het gebruik liggen. Het is echter wel zo, dat op deze gronden wateroverlast kan ontstaan. Eventuele schade kan niet verhaald worden op het Rijk. Verzocht wordt om de waterparagraaf van de toelichting van het bestemmingsplan op dit punt aan te vullen en de initiatiefnemer hier in het kader van de omgevingsvergunning op te wijzen. Wij stellen de raad voor om de plantoelichting aan te passen en de initiatiefnemer op de hoogte te stellen.

Met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning merken wij op dat bovengenoemde ambtelijke reactie van Rijkswaterstaat zich ook richt op de ontwerp-omgevingsvergunning. Daarnaast is er één zienswijze ingediend door omwonenden van de bouwlocatie. Deze zienswijze is alleen gericht op de omgevingsvergunning en hierover zullen wij een standpunt innemen. Teneinde de raad een onderbouwd besluit te laten nemen over de vaststelling van het bestemmingsplan stellen wij voor dat u van ons standpunt kennisneemt. Zie hiervoor het raadsvoorstel. De ambtelijke reactie wordt ook betrokken bij de omgevingsvergunning.

### **4. Effect op duurzaamheid en/of gezondheid**

De duurzaamheid van de (gasloze) nieuwbouwwoningen is in beeld gebracht met het instrument GPR. Het plan behaalt hierbij een score van 7,4 en kan op het gebied van duurzaamheid worden bestempeld als ruim voldoende tot goed.

### **5. Effect op de openbare ruimte**

Het CPO realiseert op haar kosten een laadpaalvoorziening bij de parkeerplaats voor de elektrische deelauto die maximaal 4 parkeerplaatsen vervangt en op de openbare weg zal worden geparkeerd.

### **6. Personeel en organisatie**

Niet van toepassing.



## **7. Informatiemanagement en automatisering (incl. Smart City)**

Niet van toepassing.

## **8. Financiën**

De gemeente heeft op 25 januari 2022 met de deelnemers aan het Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO) een anterieure overeenkomst gesloten voor de ontwikkeling van 7 appartementen (waarvan 2 studio's) aan de Heugemerweg 103-105. In de anterieure overeenkomst is het kostenverhaal en de planschade zoals bedoeld in de Wet op de ruimtelijke ordening geregeld.

## **9. Aanbestedingen**

Niet van toepassing.

## **10. Participatie tot heden**

De procesmanager van het CPO onderhoudt sinds 2016 contact met de omwonenden. Dit is begonnen met de plannen voor het aangrenzende, reeds gerealiseerde woningplan "Ceravie" met 28 woningen. Medio 2018 is het plan voor het appartementenblok, als afronding van de hoek Heugemerweg/Jhr. Ruysstraat aangekondigd bij alle bestaande en nieuwe bewoners. Sindsdien is er regelmatig telefonisch en fysiek overleg met bewoners en een buurtvertegenwoordiger die in de directe nabijheid van het plan woont. Het contact wordt de komende tijd gecontinueerd door de betreffende procesmanager.

## **11. Voorstel**

1. Instemmen met het raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan Nieuwbouwappartementen Heugemerweg en dit ter vaststelling voor te leggen aan de raad d.d. 31 mei 2022.
2. De portefeuillehouder Klimaat & Energie, Ruimtelijke ontwikkeling en Mobiliteit te machtigen om tekstuele wijzigingen die in lijn met dit besluit liggen aan te brengen.

## **12. Uitvoering, evaluatie en vervolg**

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt de omgevingsvergunning verleend. De vaststelling van het bestemmingsplan en het feit dat de omgevingsvergunning is verleend, wordt bekendgemaakt en zowel het vastgestelde bestemmingsplan als de verleende omgevingsvergunning wordt wederom ter inzage gelegd. Vervolgens staat nog beroep open bij de afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State.