

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan en besluiten coördinatieregeling project “Heteren, Liefkenshoek”

Ons kenmerk: 2022-059049

Nummer.

Elst, 4 juli 2023

AAN DE RAAD

## **1. Voorstel**

1. Conform de op dit project van toepassing verklaarde coördinatieregeling § 3.6.1 en artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de volgende besluiten analoog en digitaal vast te stellen:
  - Het bestemmingsplan “Heteren, Liefkenshoek” voor de realisatie van een appartementencomplex van 23 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen;
  - Het besluit omgevingsvergunning HOV-22-1799 voor de realisatie van een appartementencomplex van 23 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

## **2. Inleiding**

Dit project gelegen op de hoek Irisstraat-Hyacintenstraat te Heteren maakt onderdeel uit van het Centrumplan Heteren en is het laatste deel van het centrumplan dat nog gerealiseerd moet worden.

De initiatiefnemer wil op dit perceel een appartementencomplex van 23 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen realiseren. Op het perceel is het bestemmingsplan ‘Heteren – Centrum’ van kracht en ligt een uit te werken Gemengde bestemming. Het verzoek van initiatiefnemer past niet geheel binnen deze uit te werken bestemming. Om die reden is de herziening van het bestemmingsplan ‘Heteren – Centrum’ noodzakelijk.

De eerste koop-/ realisatieovereenkomst dateert van mei 2011. Vervolgens zijn ter actualisatie de nodige addenda gesloten; waarvan de laatste op 30 maart 2021.

Door initiatiefnemer is een verzoek ingediend om voor de ontwikkeling de coördinatieregeling, zoals genoemd in artikel 3.30 Wro, toe te passen. Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad een coördinatiebesluit genomen over de planologisch-juridische procedure voor dit plan (zie bijlage 6 bij dit voorstel).

Op 28 februari 2023 besloot het college van B&W om in te stemmen met de ontwerpstukken en deze gezamenlijk in procedure te brengen. Het college besloot tevens om geen inspraakprocedure te volgen en het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Er zijn tijdens de zienswijzeperiode twee zienswijzen op de ontwerpstukken ingediend, die beide na nadere afstemming met indieners vervolgens weer zijn ingetrokken.

### **3. Doel en beoogd effect**

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan en omgevingsvergunning voor het perceel, waarmee de realisatie van een appartementencomplex van 23 woningen met bijbehorende parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt wordt. Met een besluit volgens voorliggend voorstel kan een volgende stap gezet worden in de gezamenlijke voorbereidingsprocedure. Het resultaat is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de aangevraagde ontwikkelingen mogelijk zijn.

### **4. Argumenten**

#### *1.1 Het toepassen van de coördinatieregeling leidt tot een vereenvoudiging en versnelling van de ruimtelijke procedures.*

De voorbereiding en bekendmaking van het bestemmingsplan wordt gecoördineerd met de voorbereiding en bekendmaking van de omgevingsvergunning. De gecoördineerde vastgestelde besluiten zullen tegelijkertijd ter inzage worden gelegd. Daardoor kan er in één keer op alle gecoördineerde besluiten beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

#### *1.2 Het initiatief draagt bij aan de woningopgave en past binnen de uitgangspunten van de Woonagenda Overbetuwe 2025.*

In Nederland is sprake van een woningtekort en een grote woningbouwopgave. De woningbehoefte in Overbetuwe is groot en bedraagt ongeveer 2.000 woningen van 2019 tot 2030, volgens de Woonagenda Overbetuwe 2025. Voorliggend initiatief draagt bij aan deze woningbouwopgave. Het initiatief voorziet in 23 appartementen, die met name zijn gericht op de doelgroep ouderen. In de Woonagenda wordt gesteld dat er steeds meer mensen zijn die (noodzakelijk) thuis moeten blijven wonen, ook als ze ouder worden of een zorgbehoefte hebben. De woningen in het plangebied zijn zeer aantrekkelijk voor deze doelgroep, aangezien de planlocatie zich bevindt naast een zorgcentrum en in de nabijheid van de voorzieningen in Heteren. Daarom is juist deze locatie bij uitstek geschikt om deze opgave te realiseren. Een beoogd neveneffect van het initiatief is om, door ouderen ruimte te bieden om van een grondgebonden woning naar de nieuwe appartementen te verhuizen, nieuw aanbod voor starters te creëren (doorstroming op de woningmarkt). Ook voor deze doelgroep is er sprake van een grote woningbehoefte.

#### *1.3 Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor woningen waarvan de behoefte is aangetoond en waarvoor onderbouwd is dat deze ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten heeft.*

In het bestemmingsplan is getoetst aan beleid en voldoende aangetoond dat aan deze ontwikkeling behoefte is, en dat de locatie passend is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is door middel van de benodigde onderzoeken aangetoond dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten door deze ontwikkeling. Voor meer informatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4 en 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

#### *1.4 Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.*

In voorliggend geval is er sprake van een al geruime tijd voorziene ontwikkeling, waarop in het vigerende bestemmingsplan 'Heteren – Centrum' is voorgesorteerd door middel van een nader uit te werken bestemming. In het betreffende bestemmingsplan zijn parkeernormen opgenomen, die afwijken van de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen gemeente Overbetuwe 2016 (hierna: de Nota). Deze normen uit het vigerende bestemmingsplan zijn ook in de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer vastgelegd. Om voorgaande redenen is besloten gebruik te maken van de overgangsregeling zoals opgenomen in paragraaf 3.5 van de Nota en aan te sluiten op de parkeernormen uit het vigerende bestemmingsplan. Er worden in totaal 51 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het merendeel van de parkeerplaatsen zal in het binnengebied worden aangelegd. De resterende parkeerplaatsen worden als langspaarplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Een en ander conform de afspraken zoals vastgelegd in (het addendum bij) de anterieure overeenkomst.

#### *1.5 De conceptaanvraag omgevingsvergunning HOV-22-1799 past binnen de regels uit het bestemmingsplan.*

Het besluit omgevingsvergunning is reeds getoetst aan en afgestemd met het opgestelde bestemmingsplan. Er is geconcludeerd dat de aanvraag mogelijk is binnen de regels uit het bestemmingsplan.

#### *1.6 De Crisis- en Herstelwet is van toepassing.*

Op de ruimtelijke procedure voor dit project is de Crisis- en Herstelwet van toepassing, conform artikel 3.1 van bijlage I van de Chw. Dit betekent dat er na vaststelling:

- geen pro forma beroepen (waarbij de motivering later kan worden toegevoegd) mogen worden ingediend, en;
- een eventueel beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en;
- in de beroepsprocedure geen nieuwe beroepsgronden ingediend mogen worden.

Dit wordt kenbaar gemaakt in de bekendmaking die plaatsvindt nadat de gemeenteraad tot vaststelling is overgegaan. Ook houdt dit in, dat bij de behandeling van eventueel ingediende beroepen de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een maximale afhandelingstermijn van 6 maanden heeft (na afloop van de termijn van ter inzagelegging van het vaststellingsbesluit).

#### *2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.*

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de exploitant is een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins (anterieur) is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

## **5. Kanttekeningen en risico's**

### *1.1 Als gevolg van het bouwrijp maken, moeten 16 bestaande parkeerplaatsen verplaatst worden*

Op dit moment is in het plangebied aan de Hyacintenstraat een parkeerterrein met 16 parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerterrein behoorde bij de reeds gesloopte bibliotheek in het plangebied, maar wordt tegenwoordig door omwonenden en medewerkers/bezoekers van de naastgelegen zorginstelling gebruikt. Door de contractuele verplichting met de ontwikkelaar om het terrein bouwrijp over te dragen, komt deze parkeerterrein te vervallen. Met omwonenden en de zorginstelling is eerder besproken dat de 16 parkeerplaatsen uit de te verwijderen parkeerterrein verplaatst worden. Met omwonenden en de zorginstelling is eerder besproken dat de 16 parkeerplaatsen uit de te verwijderen parkeerterrein verplaatst worden naar een andere locatie in de omgeving. De verplaatsing van de 16 parkeervakken is als separaat project opgestart, wat bekostigd wordt via de exploitatiebijdragen van de initiatiefnemer. De nieuwe parkeerplaatsen worden op grond dat in eigendom is van de gemeente gerealiseerd. Hiervoor zijn geen bestemmingsplanwijziging, omgevingsvergunning of andere procedures nodig. De omwonenden zijn op 14 maart geïnformeerd over deze verplaatsing en de nieuwe locatie van de parkeerplaatsen.

## **6. Financiën**

Middels ondertekening van de koop-/realisatie- en planschadeovereenkomst door initiatiefnemer en gemeente is het kostenverhaal voor de gemeente geborgd. In de overeenkomst is opgenomen dat de exploitant de grond van de gemeente zal overnemen voor een bedrag van € 829.363,-. Daarnaast vergoed de initiatiefnemer aan de gemeente de gemaakte plankosten. Dit bedrag is opgenomen binnen de afspraken van Centrumplan Heteren. Alle plankosten, inclusief de aanleg van de 16 parkeerplaatsen door de gemeente, kunnen gedekt worden uit de exploitatiebijdragen. Dit bestemmingsplan betreft het laatste deel van het project Hart voor Heteren, na realisatie kan dit langlopende project afgerond worden. Ten aanzien van de omgevingsvergunning worden leges bij initiatiefnemer in rekening gebracht conform de Legesverordening.

## **7. Duurzaamheid**

Sinds 1 juli 2020 moet alle nieuwbouw in Nederland voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Deze verplichting vloeit voort uit onder meer de Europese richtlijn EPBD. De woningen zullen daarnaast in ieder geval gasloos worden uitgevoerd. Daarnaast is duurzaamheid waar mogelijk in het ontwerp van het gebouw geïntegreerd. Er zijn nestkasten voor gierzwaluwen en vleermuizen in het ontwerp verwerkt als een vorm van natuurinclusief bouwen. Ook is groen in de vorm van beplanting in het ontwerp verwerkt. Verder is bij de inrichting van het omliggende terrein aandacht besteed aan het klimaatadaptief vermogen van de locatie. De parkeerplaatsen worden in waterdoorlatende halfverharding gerealiseerd. Daarnaast is in het plan nadrukkelijk de keuze gemaakt om voldoende groen rondom het gebouw te behouden.

## **8. Vervolg**

### *Planning*

Na uw besluit wordt het vaststellingsbesluit van de stukken op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét GemeenteNieuws en het Gemeenteblad. Verder wordt het plan geplaatst op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

