

Besluitformulier

Team Ontwikkeling Leefomgeving

Zaaknummer: 3138106 Datum: 15 augustus 2023	Opsteller: M. Loos / P. Neuteboom
Onderwerp: Vaststellen ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuizen'.	
Besluit: 1. Geen milieueffectrapport op te stellen, omdat de activiteit geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft zoals beschreven in de aanmeldnotitie m.e.r. die onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuizen'. 2. Het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuizen', met identificatienummer NL.IMRO.0484.BHdorpsstraat97111-ON01 met bijbehorende bestanden digitaal en analoog, vast te stellen; 3. De procedure na de vaststelling verder te vervolgen door het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuizen' vrij te geven voor zienswijzen op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening; 4. De gemeenteraad informeren middels de bijgevoegde raadsinformatiebrief; 5. Aan wethouder G.P. van As de bevoegdheid te mandateren om namens het college het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuizen' met bijbehorende bestanden of de raadsinformatiebrief vóór de terinzagelegging aan te passen op ondergeschikte punten en/of redactionele aanpassingen.	

Publiekssamenvatting

Voor de locatie Dorpsstraat 97-111 in Benthuizen is een plan ontwikkeld om hier maximaal 40 woningen te realiseren. Het gaat om woningen en appartementen, koop en (sociale) huur. De bestaande bebouwing wordt gesloopt.

Het plan kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatste geldende bestemmingsplan 'Benthuizen'. Om dit mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan nodig. Met voorliggend bestemmingsplan wordt voorzien van een actueel ruimtelijk juridisch kader voor het plan. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling beschreven en wordt aangetoond dat voldaan kan worden aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

Het college heeft de bereidheid uitgesproken medewerking te verlenen aan de gevraagde ontwikkeling. Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt nu voor een ieder ter inzage gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode van terinzagelegging is het indienen van een zienswijze mogelijk.

Inleiding

Al geruime tijd wordt gesproken en overlegd over een nieuwe andere invulling van de (vervallen) bedrijfslocatie aan de Dorpsstraat 99 e.o. in Benthuisen. Aanvankelijk was (enkel) sprake van (her)ontwikkeling van de perceel Dorpsstraat 97 tot en met 107. In het proces is het plangebied nadien uitgebreid met Dorpsstraat 111.

Hierop is een plan gemaakt met maximaal 40 woningen. Het programma bestaat uit een mix van grondgebonden woningen en appartementen, die worden ontwikkeld door twee partijen. Tien woningen worden door GW Vastgoed ontwikkeld in de sociale sector. De overige 27 tot 30 woningen worden door ASB b.v. ontwikkeld. Daarvan wordt 10% middelduur.

De invulling sluit in volume en architectuur aan op de omliggende bebouwing en op het cultuurhistorische ensemble van de Dorpsstraat.



Impressie van de invulling

Het plan kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatste geldende bestemmingsplan 'Benthuisen'. Om de gewenste ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een procedure tot vaststelling van een nieuw bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) noodzakelijk.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Door het starten van de procedure tot beoogde vaststelling van het bestemmingsplan worden de gewenste ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

Kader

- Artikel 3.1 e.v. (bestemmingsplan) van de Wet ruimtelijke ordening (Wro);
- Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
- Algemene wet bestuursrecht;
- Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage;
- Duurzaamheidsprogramma 2021–2030;
- Omgevingsvisie “Groen gemeente met Lef!”, vastgesteld januari 2022;
- Coalitieakkoord 2022–2026;

Het vaststellen van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van de raad. De voorbereidingen hiervan liggen bij uw college.

Argumenten

Afweging tot het niet opstellen van een milieueffectrapport

De aangevraagde activiteit komt niet voor in onderdeel C van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Hierdoor is geen directe plicht om een milieueffectrapport op te stellen. De aangevraagde activiteit komt wel voor in onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport, namelijk onder D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage moet het bevoegd gezag, ook voor activiteiten die beneden de m.e.r.–beoordelingsdrempel liggen, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en of al dan niet een MER opgesteld dient te worden. Als uitgangspunt geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben.

Voor het plan is een aanmeldnotitie opgesteld (bijlage 1 bij de plantoelichting). Hieruit blijkt dat gelet op de kenmerken van het plan, de plaats van het plan, de kenmerken van de potentiële effecten en de te doorlopen mitigerende maatregelen, geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Er is dan ook geen aanleiding voor het doorlopen van een mer-procedure in het kader van voorgenomen ontwikkeling. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet nodig. De ODMH heeft op basis hiervan een (concept) m.e.r.–beoordelingsbesluit opgesteld (bijlage 1b bij de toelichting van het bestemmingsplan).

Programma gebaseerd op oude normering

De overleggen en gesprekken over de invulling van de locatie lopen al geruime tijd. Als gevolg daarvan is voor het woningbouwprogramma de oude normering uitgangspunt geweest. Dat houdt in 25% sociaal en 10% middenduur (huur of koop). De locatie staat ook op de lijst 'oude normen' en is opgenomen op de door de provincie geaccordeerde planlijst. De locatie biedt een kans om dicht bij het dorpshart appartementen en grondgebonden woningen toe te voegen aan Benthuisen.

Invulling stedenbouwkundig en cultuurhistorisch passend

De voorgestelde invulling van de locatie sluit voor wat betreft bouwmassa's en korrelgrote aan op hetgeen in Benthuisen voorkomt en is stedenbouwkundig passend. Aan de zijde van de Ringvaart zijn appartementen voorzien. Tien rijwoningen en zes appartementen zijn gelegen aan het centrale openbare middengebied. In het lint aan de Dorpsstraat is voorzien in vervangende nieuwbouw met woningen en appartementen. De lintstructuur als zodanig betreft een waardevol

cultuurhistorisch ensemble. De toegestane maat en schaal van deze nieuwbouw is afgestemd op het lint en doet daarmee geen afbreuk aan het ensemble.

Beoordeling ontwerpbestemmingsplan

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het plan is zorgvuldig afgestemd op de locatie in samenspraak met de gemeente. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de van toepassing zijnde beleids- en toetsingsaspecten. Er zijn geen beletselen op het gebied van de milieuwetgeving of andere wetgeving.

Verkeer en parkeren

Het plan brengt een toename van de verkeersgeneratie met zich mee. Die verkeersgeneratie is beperkt, zeker als de generatie van de huidige bestemming in mindering wordt gebracht en kan worden afgewikkeld op/via de Dorpsstraat.

De parkeerbehoefte (voor auto's en fietsers) wordt volledig opgevangen binnen het plangebied. Naast parkeren op maaiveld is daarvoor een parkeerkelder voorzien onder de appartementen aan de zijde van de Ringvaart. Om te waarborgen dat ook voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform het gemeentelijk beleid zijn hiervoor planregels opgenomen.

Vervolgacties voor archeologie, bodem en flora en fauna

Voor het plan is onderzoek verricht naar onder andere archeologie, bodemkwaliteit en flora en fauna. De aspecten zijn voor wat betreft de start van de planologische procedure voldoende onderzocht. Na sloop is vervolgonderzoek nodig naar archeologie en dient de bodem deels gesaneerd te worden. Voor de sloop is een ontheffing nodig vanwege de aanwezigheid van gierzwaluwen en vleermuizen.

Ligging in voorbereidingsbesluit 'Molenbiotopen 2022'

Het plangebied ligt in het gebied waarvoor het voorbereidingsbesluit Molenbiotopen 2022' geldt. Hiermee is in het plan rekening gehouden door –naar model van het voorbereidingsbesluit– een planregeling op te nemen die de molenbiotoop beschermt. Overigens leiden de maximaal toegestane bouwhoogten in het plan niet tot verstoring van de biotoop.

Duurzaamheid

Op locatieniveau draagt het plan bij aan een afname van verhard oppervlakte en nieuw (openbaar) groen. Dit draagt bij aan een (meer) klimaatbestendige inrichting. De te realiseren woningen voldoen aan de BENG-normen, worden gasloos gerealiseerd en voorzien van luchtwarmtepompen. Daarnaast onderzoekt initiatiefnemer mogelijkheden voor circulair bouwen en gebruik van duurzame bouwmaterialen. Dit wordt in het kader van de omgevingsvergunning(en) uitgewerkt.

Participatie

In het kader van 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is advies gevraagd aan instanties en adviseurs. De opmerkingen van enkele adviseurs zijn verwerkt en het bestemmingsplan is op punten aangepast en/of aangevuld. In hoofdstuk 7.2 van de plantoelichting is een korte verslaglegging van dit zogenaamde vooroverleg opgenomen

Initiatiefnemer heeft in het kader van de planvoorbereiding in de periode november 2020 tot en met april 2022 drie bijeenkomsten georganiseerd. In het najaar van 2022 is nog verder gesproken met enkele omwonenden. De bijeenkomsten en gesprekken op diverse punten geleid tot aanpassing en bijstelling van het plan. De belangrijkste aanpassingen zijn de toevoeging van 10

starterswoningen (appartementen) en de volledige verdieping van de kelder onder de drie appartementenvilla's ter optimalisatie van de zichtlijn van de Dorpstraat naar de Ringvaart. Het Dorpsoverleg is positief over het plan net als de meeste omwonenden. Enkele omwonenden zijn, ondanks de aanpassingen, minder positief over de hoogtes en de dichtheid van de bebouwing. Van de participatie is in hoofdstuk 7.1 van de plantoelichting een verslaglegging opgenomen.

Financiële consequenties

Met de initiatiefnemer ASB is een anterieure overeenkomst overeengekomen. In deze overeenkomst is o.a. het kostenverhaal vastgelegd. Het voorstel tot het aangaan van de overeenkomst ligt in een aparte voorstel voor aan uw college (Djumazaak: 3135669).

Realisatie

Wat nu volgt is nadere communicatie naar betrokkenen en terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Tijdens de periode van terinzagelegging kunnen zienswijzen worden ingediend. De raad wordt geïnformeerd middels de bijgevoegde raadsinformatiebrief. Na terinzagelegging worden de eventuele ingediende zienswijzen beantwoord en worden de ontwerpstukken naar aanleiding hiervan mogelijk op onderdelen aangepast. Hierna volgt vaststelling van het bestemmingsplan door de raad. Na vaststelling staat tegen het bestemmingsplan beroep open.

Bijlage(n):

- Ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat 97-111, Benthuisen' bestaande uit een toelichting, regels, verbeelding en bijlagen (12 bijlagen bij de plantoelichting en 1 bijlage bij de regels);
- Raadsinformatiebrief.