

Raadsvoorstel en -besluit

2026-0047771


Afdeling: Ruimtelijke Ontwikkeling

19/06/26

P06050_motivering Herontwikkeling
voormalig gemeentehuis
Heerjansdam_20260521.pdf

Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning Dorpsstraat 33 (voormalig gemeentehuis) Heerjansdam (BOPA)

Aan de leden van de raad,

Het college van burgemeester en wethouders stelt u voor op grond van art. 16.15a lid b sub 1 Omgevingswet te besluiten:

1. op grond van artikel 16.15a lid b sub 1 Omgevingswet positief bindend advies te geven inzake de aanvraag omgevingsvergunning voor het afwijken van de regels in het omgevingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis aan Dorpsstraat 33 te Heerjansdam naar 19 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen, met inachtneming van het gestelde in de ruimtelijke onderbouwing d.d. 21 mei 2026 (zaaknummer Z2025-00007814).

De secretaris,



De burgemeester,



Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 7 juli 2026

De griffier,



De voorzitter,



Toelichting

Inleiding

Voor de locatie Dorpsstraat 33 in Heerjansdam is een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis naar 19 zorgwoningen met bijbehorende voorzieningen. Het voorste gedeelte van het voormalige monumentale gemeentehuis zal blijven bestaan en wordt gerenoveerd. In dit deel wordt ruimte gereserveerd voor voornamelijk ondersteunende functies voor de dienstverlening van het zorgconcept, zoals een keuken, ruimte voor opslag en werkkamers voor personeel. Daarnaast worden binnen deze bebouwing 2 zorgwoningen voorzien.

De uitbouw aan de achterzijde (niet-monumentaal) zal volledig worden geamoveerd. Hiervoor komt nieuwbouw in de plaats. De nieuwbouw zal worden opgebouwd in drie bouwlagen en middels een corridor aan de bestaande bebouwing worden bevestigd. In de nieuwbouw zijn 17 nieuwe zorgwoningen gesitueerd. De woningen hebben een oppervlakte van ca. 40 m² en beschikken allen over een eigen badkamer. Alle woningen kijken uit op de Prins Bernhardstraat en hebben daardoor zicht op de groene buitenruimte en gedeeltelijk over de Waal.

De aanvraag is in strijd met het tijdelijke omgevingsplan, omdat het grootste deel van de beoogde nieuwbouw buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd en de maximale bouwhoogte wordt overschreden. Voor de realisatie is daarom een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit noodzakelijk. Voorwaarde voor het verlenen van deze vergunning is een goede onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving waaruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Tevens is voorafgaand aan vergunningverlening een positief bindend advies van uw raad vereist, omdat de aanvraag toeziet op een gemeentelijk monument en er meer dan 10 zorgwoningen toegevoegd worden. Dit vloeit voort uit de lijst met Categorieën van gevallen waarover de gemeenteraad een bindend advies wil uitbrengen zoals vastgesteld door uw raad op 22 november 2022 en bindt het college bij het nemen van haar besluit.

Beoogd effect

Met een positief bindend advies kan het college de omgevingsvergunning verlenen voor de herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis naar een zorgwoonfunctie, waarmee leegstand wordt beëindigd, zorgwoningen voor ouderen binnen bestaand stedelijk gebied worden toegevoegd en wordt voorzien in zorgbehoefte.

Argumenten

Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Besluit kwaliteit leefomgeving). Vanwege de strijdigheden met het omgevingsplan (buiten bouwvlak, bouwhoogte) is dus een ruimtelijke onderbouwing benodigd waarin wordt aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de ontwikkeling ruimtelijk, milieukundig en maatschappelijk aanvaardbaar is. De ontwikkeling past binnen relevante beleidskaders op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau en leidt niet tot onevenredige effecten op de omgeving.

De zorgwoningen worden gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied en dragen bij aan duurzaam ruimtegebruik. Milieu- en omgevingsaspecten zoals verkeer, parkeren, geluid, natuur, water, externe veiligheid en cultuurhistorie zijn onderzocht en vormen geen belemmering.

Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning Dorpsstraat 33 (voormalig gemeentehuis) Heerjansdam (BOPA)

Voor de volledige inhoud van de onderbouwing wordt verwezen naar bijlage 1.

Kanttekeningen

n.v.t.

Extern draagvlak

De herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis aan de Dorpsstraat 33 kent een langere voorgeschiedenis. Een eerder door de raad vastgesteld bestemmingsplan is in 2022 door de Afdeling bestuursrechtspraak vernietigd. Naar aanleiding hiervan is het plan herzien en op meerdere punten aangepast, waaronder een verkleining en verfijning van de bouwmassa, een aangepaste situering en een verbeterde aansluiting op de schaal en uitstraling van de omgeving. Deze keuzes zijn nader en inzichtelijk gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing.

In het kader van de buitenplanse omgevingsplanactiviteit en het bindend adviesrecht heeft de initiatiefnemer verplicht participatie georganiseerd met omwonenden en andere belanghebbenden. De uitkomsten hiervan zijn betrokken bij de planvorming en hebben mede geleid tot aanpassingen. Hoewel niet alle omwonenden positief zijn, zijn hun belangen expliciet meegewogen. Daarmee is sprake van een zorgvuldig proces en een navolgbaar onderbouwd plan dat in lijn is gebracht met de uitspraak van de Afdeling en voldoet aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Duurzaamheid

De herontwikkeling van het voormalige gemeentehuis aan de Dorpsstraat 33 draagt bij aan duurzaam ruimtegebruik en sluit aan bij gemeentelijke ambities op het gebied van hergebruik en verdichting binnen bestaand stedelijk gebied. Door het transformeren en herbestemmen van een leegstaand gebouw wordt verouderd vastgoed opnieuw benut en wordt verdere leegstand en verloedering voorkomen.

Het monumentale voorste deel van het gebouw blijft behouden en wordt gerenoveerd, waarmee wordt bijgedragen aan het behoud van cultuurhistorische waarden en het verlengen van de levensduur van bestaand vastgoed. De niet-monumentale aanbouw wordt gesloopt en vervangen door nieuwbouw die voldoet aan actuele bouw- en energie-eisen. Hiermee wordt een verbetering van de energiekeurmerk bereikt ten opzichte van de bestaande situatie.

De ontwikkeling maakt efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte binnen bestaand bebouwd gebied en voorkomt uitbreiding in het buitengebied. Door de combinatie van behoud, sloop en nieuwbouw wordt een zorgvuldige balans gevonden tussen erfgoedbescherming, functionele verbetering en toekomstbestendig gebruik.

Aanpak/uitvoering/evaluatie

Na uw bindend advies zal de omgevingsvergunning verleend (bij positief advies) dan wel geweigerd (bij negatief advies) worden. Tegen de verleende/geweigerde omgevingsvergunning kan bezwaar, beroep en hoger beroep worden ingesteld.

Communicatie/publicatie/participatie

In het Gemeenteblad en in het stadsnieuws van de Brug zal bekend worden gemaakt wanneer de omgevingsvergunning is verleend/geweigerd.

Bindend advies aanvraag omgevingsvergunning Dorpsstraat 33 (voormalig gemeentehuis) Heerjansdam (BOPA)

Personeel/organisatie/SCD

n.v.t.

Financiën

De ambtelijke begeleiding van de procedure behoort tot de normale werkzaamheden welke bekostigd worden door het heffen van leges.

Nadeelcompensatie wordt middels een nadeelcompensatieovereenkomst op de initiatiefnemer verhaald.