

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Bestemmingsplan 'Broekstraat Duiven'

Zaak- & documentnr. : Z/23/108414 201639809

Opsteller: Monique Giezen

Portefeuillehouder : Geert-Jan Schrijner

Afdeling: VTH

Telefoonnr.: 088 695 3388

Samenvatting

Het bestemmingsplan 'Broekstraat Duiven' maakt het mogelijk op een agrarisch perceel aan de Broekstraat twee vrijstaande woningen te realiseren. Op het noordelijk deel van het perceel komt een woning met hobbyschuur in een landschapstuin. Het zuidelijk deel van het perceel wordt opgeleverd als woningbouwkavel. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het bestemmingsplan aangepast worden. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen voor inspraak. Er is één zienswijze ingediend. Het plan kan nu ongewijzigd worden vastgesteld door de raad.

Beslispunten

1. De ingediende zienswijze op het ontwerpplan conform bijgevoegde '*Nota zienswijzen bestemmingsplan Broekstraat Duiven*' te beantwoorden, ontvankelijk en ongegrond te verklaren;
2. Het bestemmingsplan 'Broeksraat Duiven', als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPDUIVENNOORD011-VS01 ongewijzigd vast te stellen, waarbij voor de locatie van het plangebied gebruik is gemaakt van een ondergrond welke is ontleend aan de GBKN versie van 3 januari 2023;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De gemeente is bezig met de uitbreiding van bedrijventerrein Centerpoort-Noord. In dat kader heeft er in 2022 een grondaankoop c.q. ruiling plaatsgevonden, waarbij de initiatiefnemer de agrarische gronden aan de Broekstraat heeft aangekocht. Op 18 januari 2022 heeft uw raad hiervoor krediet beschikbaar gesteld.

De locatie Broekstraat is al lange tijd in beeld als zoekgebied voor woningbouw.

De wens is nu om hier twee vrijstaande woningen mogelijk te maken. Op het noordelijk deel van het perceel komt een woning met hobbyschuur in een landschapstuin. Hier zal de initiatiefnemer zelf gaan wonen. Het zuidelijk deel van het perceel wordt opgeleverd als woningbouwkwavel voor een tweede vrijstaande woning. Het ontwerp hiervan is nog niet bekend.

De gronden zijn in het geldende bestemmingsplan “Duiven-Noord” bestemd als ‘Agrarisch’. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een wijziging van het bestemmingsplan nodig. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 november tot en met 27 december 2023 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd, is op vaststelling van het bestemmingsplan de procedure op grond van de (oude) Wet ruimtelijke ordening (Wro) nog van toepassing.

Planning

Op 20 maart 2024 verloopt de 12 weken termijn waarbinnen vaststelling door de gemeenteraad moet plaatsvinden conform artikel 3.8, lid 1 sub d Wro. Daarmee wordt niet aan de gestelde termijn voldaan. De termijn van 12 weken is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde. Dit betekent dat de gemeenteraad ook na de 12 weken nog bevoegd blijft om het bestemmingsplan vast te stellen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd en belanghebbenden de gelegenheid geboden beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Beoogd effect

De vaststelling van het bestemmingsplan “Broekstraat Duiven” om zo de bouw van twee vrijstaande woningen mogelijk te maken.

Argumenten

1.1 De ingediende zienswijze is binnen de inzage termijn ontvangen en daarmee ontvankelijk
De ingebrachte zienswijze is voor het einde van de inzage termijn per e-mail ontvangen. Op verzoek is de zienswijze binnen een nader gestelde termijn eveneens schriftelijk ingediend.

1.2 De inhoudelijke beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Broekstraat Duiven'

Op basis van de inhoud van de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Broekstraat Duiven' wordt geconcludeerd dat er op grond van de zienswijze geen aanleiding is om wijzigingen aan te brengen aan het bestemmingsplan. Het voorstel is de zienswijze ongegrond te verklaren.

2.1 De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen

Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wro is de gemeenteraad bevoegd om voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast te stellen.

2.2 De gemeente is het planologisch faciliteren van twee vrijstaande woningen en een schuur bij grondruiling contractueel overeengekomen

Ten behoeve van de uitbreiding van bedrijventerrein Centerpoort-Noord zijn agrarische gronden aan de Kosterstraat aangekocht van initiatiefnemer. Ter compensatie hiervan heeft initiatiefnemer de agrarische grond aan de Broekstraat aangekocht om hier twee vrijstaande woningen te realiseren. In het noordelijk deel van het plangebied komt een centrale woning met schuur. De schuur, met een maximale oppervlakte van 250 m² zal hobbymatig worden gebruikt voor onder andere het stallen en onderhouden van landbouwvoertuigen, het maken van voorwerpen van metaal etc. Deze woning zal door initiatiefnemer worden bewoond.

2.3 De gewenste ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan

Op de locatie geldt het bestemmingsplan "Duiven-Noord". De locatie heeft hierin de bestemming 'Agrarisch'. Woningbouw is hier nu niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

2.4 Het bestemmingsplan 'Broekstraat Duiven' voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening

Voor de planologische procedure moet de uitvoerbaarheid van het plan worden aangetoond. De ruimtelijke aanvaardbaarheid van het plan is getoetst aan het ruimtelijke beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten. De motivering is opgenomen in de plantoelichting en onderliggende stukken. Hieruit blijkt dat voorliggend initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Wel dient voor het aspect geluid een hogere waarde vastgesteld te worden vanwege verkeerslawaaai. Zie onder 1.1 van de kanttekening.

2.5 De zienswijzen geven geen aanleiding tot wijziging van het plan

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is één gezamenlijke zienswijze tegen het plan ingediend. De zienswijze is beantwoord in de 'Nota zienswijzen bestemmingsplan Broekstraat Duiven' en geeft geen aanleiding het plan gewijzigd vast te stellen.

Wel is naar aanleiding van een actualisatie van de AERIUS calculator in november 2023 een nieuwe stikstofberekening uitgevoerd. Dit heeft niet geleid tot een ander resultaat. Omdat de toelichting niet het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan is en de aanpassing van ondergeschikte aard is, kan het bestemmingsplan ongewijzigd worden vastgesteld.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd

Artikel 6.12 lid 1 van de Wro verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij het realiseren van één of meer woningen dan wel realisatie van andere hoofdgebouwen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van de initiatiefnemer. Eventuele vergoedbare planschade is voor rekening van de gemeente. Deze afspraak is vastgelegd in de verkoopovereenkomst voor de verkochte grond. De kosten hiervan komen ten laste van de grondopbrengsten. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

Kanttekeningen

2.1 Er is een besluit hogere waarde nodig

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek dat voor geluid een hogere waarde nodig is. De woningen kennen op de oostgevel (zijde Oostsingel) een gecumuleerde geluidsbelasting van 56 (zuidelijke woning) en 58 dB (noordelijke woning). Dit is hoger als de voorkeuswaarde van 48 dB en de gemeentelijke ambitiewaarde van 43 dB. Doortrekking van de geluidswal langs de Oostsingel, dat op grond van het huidige bestemmingsplan reeds mogelijk is, levert een geluidsreductie van circa 1-2 dB op. Daarom is daarnaast nog een besluit hogere waarde nodig. Het college zal hiervoor in een afzonderlijke procedure een besluit hogere waarde verlenen.

2.2 De gemeenteraad dient binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn van het ontwerpplan een besluit te nemen over de vaststelling van het plan

Op 20 maart 2024 verloopt de 12 weken termijn waarbinnen vaststelling door de gemeenteraad moet plaatsvinden. De termijn van 12 weken is echter geen fatale termijn, maar een termijn van orde. Dit betekent dat uw raad ook na de 12 weken nog bevoegd blijft om het bestemmingsplan vast te stellen.

2.3 Tegen een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is nog beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Eenieder die belanghebbend is, kan na vaststelling van het bestemmingsplan een beroepsschrift kenbaar maken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële paragraaf

De kosten voor het in procedure brengen van voorliggend bestemmingsplan zijn conform de Verordening leges omgevingsvergunning gedekt. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan liggen bij de initiatiefnemer. Eventuele vergoedbare planschade is voor rekening van de gemeente. Deze afspraak is vastgelegd in de verkoopovereenkomst voor de verkochte grond. De kosten hiervan komen ten laste van de grondopbrengsten.

Participatie en communicatie

Op 15 mei 2023 heeft de initiatiefnemer een informatieavond gehouden voor omwonenden. Tijdens deze informatieavond zijn verschillende vragen gesteld. Een verslag van deze vragen en de beantwoording hiervan is naar de omwonenden toegestuurd. Een uitgebreid verslag van het participatieproces is opgenomen als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan.

De indieners van de zienswijze worden schriftelijk op de hoogte gesteld van uw besluit. De kennisgeving voor het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad en (verkort) in de Duiven Post. De stukken worden vervolgens gedurende zes weken voor beroep ter inzage gelegd.

Intergemeentelijke samenwerking

Niet van toepassing.

Bijlagen

201644310 – Toelichting bp Broekstraat Duiven
201644311 – Regels bp Broekstraat Duiven
201644312 – Verbeelding bp Broekstraat Duiven
201644313 – Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek
201644314 – Bijlage 2 Akoestisch onderzoek wegverkeerlawaaï
201644315 – Bijlage 3 Quick scan Geur
201644316 – bijlage 4 Quick scan externe veiligheid
201644317 – Bijlage 5 Quick scan natuur
201644318 – Bijlage 6 Stikstofonderzoek
201644320 – Bijlage 7 Digitale watertoets
201644321 – Bijlage 8 Brief verslag burgerparticipatiebijeenkomst
201644322 – Bijlage 9 Nota zienswijzen bestemmingsplan Broekstraat Duiven
201643025 – Concept raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan 'Broekstraat Duiven'

Duiven, 13 februari 2024.

Burgemeester en wethouders van gemeente Duiven,

G. (Bertus) Brinkman
secretaris

mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester