Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
26 april 2022	**D.113135** **Z.030928**

Voorstel ingebracht door	N. Straatman / R. van Hout
Portefeuillehouder	P.A.J.M. van den Hurk
Begrotingsprogramma en taakveld	Ruimte; ruimtelijke ordening

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplanwijziging Kerk-Avezaath, Daverhof**

Voorgesteld besluit

1. Het bestemmingsplan Kerk-Avezaath, Daverhof met IDN NL.IMRO.0214.KERDaverhof-BVA1 ongewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpplan;
2. Het beeldkwaliteitsplan Kerk-Avezaath, Daverhof vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Kerk-Avezaath, Daverhof.
4. In te stemmen met het toepassen van Wro-coördinatie voor dit plan.

Samenvatting van het voorstel
Het college legt het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Kerk-Avezaath, Daverhof ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 20 woningen mogelijk. Het plan is gelegen op de hoek van de Achterstraat en de Daver. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan lagen ter inzage voor een periode van zes weken. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Kerk-Avezaath, Daverhof is opgesteld om de ontwikkeling van 20 woningen mogelijk te maken. De locatie ligt centraal in Kerk-Avezaath, op de hoek van de Achterstraat en de Daver. Het plan maakt de bouw mogelijk van:

- 4 levensloopbestendige woningen 2-onder-1-kap,
- 2 levensloopbestendige hoekwoningen 3-onder-1-kap,
- 1 tussenwoning,
- 8 rijwoningen,
- 5 levensloopbestendige woningen.

Op 21 december 2021 besloot het college om het ontwerpbestemmingsplan in procedure te brengen. Het plan lag van 6 januari 2022 tot en met 16 februari 2022 ter inzage. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Aanvrager vroeg ons om voor het plan de Wro-coördinatie toe te passen. Dat betekent dat de omgevingsvergunning en het bestemmingsplan gelijktijdig de procedure doorlopen. Na afloop van de procedure kunnen de initiatiefnemers dan snel starten met bouwen. De rechten van belanghebbenden worden hiermee niet aangetast. We vragen u hiermee in te stemmen.

2. Doel / meetbaar effect

De bouw van 20 woningen mogelijk maken in Kerk-Avezaath, Daverhof door vaststelling van het bestemmingsplan Kerk-Avezaath, Daverhof.

3. Argumenten

1.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is getoetst aan de geldende beleidskaders. De milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Dit is samen met een beschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkeling onderbouwd in het bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan staat ook een toelichting op de relevante juridische aspecten en de uitvoerbaarheid van het plan.
Het bestemmingsplan toont nu aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 6 januari 2022 tot en met 16 februari 2022 ter inzage. Er zijn tijdens deze periode geen zienswijzen ingediend. Belanghebbenden en omwonenden hebben dus geen bezwaar tegen deze ontwikkeling. Wij zien ambtshalve ook geen aanleiding om aanpassingen door te voeren in het vast te stellen plan.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan is het toetsingskader bij de verlening van de omgevingsvergunningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan lag samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage.
In het beeldkwaliteitsplan zijn spelregels vastgelegd die, samen met het bestemmingsplan, het uitgangspunt zijn voor nadere uitwerking van het plan. In de welstandsnota van Buren is dit gebied niet opgenomen. De opzet van de architectuur van de toekomstige woningbouw is kleinschalig en traditioneel. Hiermee wordt een aansluiting gecreëerd met de bestaande bebouwing en een logische inbedding in de bestaande omgeving.

3.1 Een exploitatieplan vaststellen door de gemeenteraad is niet nodig.

De wet schrijft voor dat er een exploitatieplan vastgesteld moet worden door de gemeenteraad voor gronden waar wordt gebouwd. Dit is nodig om ambtelijke kosten terug te vorderen bij de bouwer; het verhalen van kosten. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten waarin het verhaal van ambtelijke kosten is opgenomen. Dit maakt dat een exploitatieplan niet meer nodig is.Een exploitatieplan vaststellen is niet nodig.

4.1 Het plan past binnen de coördinatieverordening

Op 26 februari 2013 stelde de gemeenteraad de Coördinatieverordening gemeente Buren vast. Op basis van artikel 4 van die verordening kan het college de procedure voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning coördineren. Initiatiefnemer vraagt het college om gebruik van te maken van deze procedure zodat het ontwerpbesluit omgevingsvergunning gelijktijdig loopt met het ontwerpbestemmingsplan. Door de besluiten te coördineren, is de proceduretijd korter.

4. Kanttekeningen

1.1 Als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, wordt niet voldaan aan de inspanningsverplichting.

In de overeenkomst die gesloten is voor het plan Kerk-Avezaath, Daverhof is een inspanningsverplichting opgenomen voor het realiseren van deze woningbouwontwikkeling van 20 woningen. Als het college het bestemmingsplan niet vaststelt, kan de aanvrager niet voldoen aan die verplichting.

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor deze bestemmingsplan herziening. De kosten die gemaakt worden voor dit plan, worden verhaald op de initiatiefnemer. Hierdoor hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan.

6. Communicatie

De initiatiefnemer wordt geïnformeerd over het besluit tot vaststelling. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

7. Uitvoering en planning

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het plan gepubliceerd. Het plan wordt dan in het kader van de beroepstermijn voor een periode van zes weken ter inzage gelegd.

8. Participatie

De wettelijk voorgeschreven procedure voorziet in de mogelijkheid tot burgerparticipatie. Dit kan door het indienen van zienswijzen. Daarnaast heeft de initiatiefnemer de plannen toegelicht aan de direct omwonenden. Ook is er een inloopavond georganiseerd op 12 oktober 2021 in het dorpshuis te Kerk-Avezaath. Hier kon het plan worden bekeken en was het mogelijk vragen te stellen.

9. Duurzaamheid

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Ontwerpbestemmingsplan Kerk-Avezaath, Daverhof
3. Ontwerpbeeldkwaliteitsplan Kerk-Avezaath, Daverhof
4. Overeenkomst Kerk-Avazaath, Daverhof (vertrouwelijk)

Inlichtingen bij:

Naam	N. Straatman / R. van Hout
Domein	Ruimte