Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/22/089567

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Stationsstraat 77 Druten

Datum: 18 juni 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota bestemmingsplan Stationsstraat 77, Druten;
2. Het bestemmingsplan Stationsstraat 77, Druten gewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om op de locatie Stationsstraat 77 in Druten 8 woningen te realiseren. De bestaande bebouwing in het plangebied wordt gesloopt. Het plangebied bestrijkt de percelen die bekend staan als kadastrale gemeente Druten, sectie B, nummers 3741, 3741, 3743, 3743 5422 en 5436.

Het woningbouwprogramma bestaat uit 8 grondgebonden woningen onderverdeeld in:
- 4 levensloopgeschikte woningen in het betaalbare segment;
- 4 vrije sectorwoningen.

Het plangebied wordt ontsloten via Hoogland en Laan van Klein Afferden.

Hieronder de inrichtingstekening (links) en impressie vanuit vogelperspectief (rechts).





Op 1 maart 2022 heeft het college van B&W principemedewerking verleend aan een plan voor 8 woningen op deze locatie. Dit plan bleek niet uitvoerbaar.

Op 6 september 2022 heeft het college van B&W opnieuw principemedewerking verleend aan een aangepast initiatief. Vervolgens is de initiatiefnemer aan de slag gegaan met de verdere uitwerking van het plan.

Op 12 december 2023 heeft het college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er vijf zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in bijgevoegde zienswijzennota.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
06-09-2022	Principemedewerking Stationsstraat 77 Druten (Z/21/063923, 3956)
01-03-2022	Principemedewerking Stationsstraat 77 Druten, eerdere plan (Z/21063923, 3495)
12-12-2023	Besluit ter inzage legging ontwerpbestemmingsplan (Z/22/089567, 5368)

Gewenst resultaat
De realisatie van 8 grondgebonden woningen aan de Stationsstraat 77 in Druten.

Argumenten
1.1 Deze nota is het resultaat van de beoordeling van de ingekomen zienswijzen.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens van 21 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn er vijf zienswijzen ingediend. In de nota zienswijzen zijn deze zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Het bestemmingsplan zelf is inhoudelijk niet noemenswaardig gewijzigd door de ingekomen zienswijzen. Wel zijn de zienswijzen betrokken bij de aangepaste watermemo en is er een voorwaardelijke verlichting met betrekking tot de waterberging toegevoegd aan de planregels.

1.2 In de zienswijzennota is ook een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen.
Naar aanleiding van voortschrijdend inzicht c.q. geactualiseerd beleid is een aantal ambtshalve wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan. Voor de inhoud en motivatie van deze ambtshalve wijzigingen verwijzen wij uw raad naar de zienswijzennota.

2.1 Uit de bestemmingsplan toelichting blijkt dat kan worden voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en relevante wet- en regelgeving.
Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen, waterbeheer en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende

onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd. Het plan is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden.

2.2 Het woningbouwprogramma levert een bijdrage aan het invullen van de woningbouwbehoefte in de gemeente Druten.
Met het voorliggende bestemmingsplan worden 8 woningen mogelijk gemaakt binnen de begrenzing van het bestaand stedelijk gebied. Het woningbouwprogramma bevat voor de helft levensloopgeschikte woningen onder de betaalbaarheidsgrens, conform de Woondeal 1.0 vanuit de Groene Metropoolregio. Het plan levert hiermee in kwantitatieve en kwalitatieve zin een bijdrage aan het invullen van de woningbouwbehoefte.
NB: er is principemedewerking verleend aan het voorliggende initiatief ten tijde van Woondeal 1.0. De uitgangspunten van Woondeal 2.0 voor wat betreft betaalbaarheid zijn daarom niet van toepassing op het voorliggende bestemmingsplan. *Concreet betekent dit dat het woningbouwprogramma uitgaat van 50% betaalbaarheid en niet van twee derde betaalbaarheid.*

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.
Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin zijn onder andere het verhaal van de gemeentelijke kosten en het doorleggen van eventuele planschade naar de ontwikkelaar vastgelegd. Met deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld, waardoor er tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

4.1 Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten zijn.
Op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer) en het Besluit milieueffectrapportage hoeft er geen milieueffectrapport te worden opgesteld voorafgaand aan de procedure voor een bestemmingsplan, als er geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. Uit de vormvrije MER-beoordeling, opgenomen in paragraaf 5.12.1 van de toelichting van het bestemmingsplan, blijkt inderdaad dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten.

Tegenargumenten en risico's
2.1 Er kan beroep worden ingesteld tegen het vaststellingsbesluit.
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: de Afdeling).

Financiële gevolgen
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en bijhorende onderzoeksrapporten komen voor rekening van de initiatiefnemer. Daarnaast worden de reguliere legeskosten in rekening gebracht.
Tevens is er een anterieure overeenkomst gesloten. De gemeente ontvangt een Exploitatiebijdrage en een bijdrage Bovenwijkse voorzieningen van de initiatiefnemer.

Communicatie
De vaststelling van het bestemmingsplan wordt bekend gemaakt via het Gemeenteblad en in de Maas en Waler. Het vastgestelde bestemmingsplan kan daarna op de landelijke website https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart worden bekeken en -op afspraak- in het gemeentehuis.
De indieners van de zienswijzen krijgen een brief met uw besluit over de nota zienswijzen en het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Inwonersparticipatie

Zoals beschreven in paragraaf 8.2 van de toelichting van het bestemmingsplan, heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Uitvoering of Vervolgstappen
Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, worden de plannen ter inzage gelegd. De ter inzage legging zal bekend worden gemaakt in het Gemeenteblad en daarnaast komt er ook een beknopte kennisgeving in de Maas en Waler.

Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling. Beroep staat ook open voor belanghebbenden tegen de (ambtshalve) wijzingen die in het bestemmingsplan zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen:

Bijlage 1	Toelichting Stationsstraat 77 Druten
Bijlage 2	Regels Stationsstraat 77 Druten
Bijlage 3	Verbeelding Stationsstraat 77 Druten
Bijlage 4	Bijlagen bij de regels
Bijlage 5	Bijlagen bij de toelichting
Bijlage 6	Verslag participatie Stationsstraat 77 Druten
Bijlage 7	Zienswijzennota Stationsstraat 77 Druten