RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststellen van het bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’

Zaak- & documentnr. : Z/21/080807/201534444
Portefeuillehouder : J. Goossen

Opsteller : Bas Köster
Team : RSO
Telefoonnr. 088 695 3000

Samenvatting
In opdracht van de Dorpsraad Groessen is een dorpsplan voor het dorpshart van Groessen gemaakt. In dit dorpsplan is een stedenbouwkundige opzet opgenomen voor woningbouw op de locatie ‘Onder de Toren’, gelegen in de hoek van de Heiliglandsestraat en de Dorpstraat. Deze gronden zijn op dit moment onbebouwd. De initiatiefnemer beoogt om ter plaatse maximaal 28 grondgebonden woningen te realiseren. Gelijktijdig met het woonrijp maken van het plangebied wordt ook de kruising Heiliglandsestraat/St. Isidorusplein/ontsluiting plangebied gewijzigd in kader van de verkeersveiligheid. Aanwonenden worden hierbij betrokken. Om de realisatie van 28 woningen te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd conform artikel 3.1 Wro.

Beslispunten
De gemeenteraad besluit:
1. De ingediende zienswijzen op het ontwerpplan, conform bijgevoegde ‘Inspraaknota’, te beantwoorden, ontvankelijk en deels gegrond te verklaren;
2. In te stemmen om de afdracht voor het fonds betaalbare woningen en de afdracht voor het fonds bovenwijkse voorzieningen niet in rekening te brengen;
3. Het bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’ gewijzigd vast te stellen.

Aanleiding
Om te komen tot een gezamenlijk uitgewerkt plan voor woningbouw, passend binnen de behoefte van het dorp Groessen op deze locatie, zijn er afspraken gemaakt over de uitgangspunten en kaders waarbinnen deze ontwikkeling gaat plaatsvinden. Op 9 september 2021 is de anterieure overeenkomst ondertekend tussen de ontwikkelaar en de gemeente. In deze overeenkomst zijn de afspraken, uitgangspunten en kaders voor het initiatief vastgelegd.

Om uitvoering te geven aan het initiatief om 28 grondgebonden woningen te realiseren tussen de Dorpstraat en Heiliglandsestraat, is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd. Deze ontwikkeling draagt bij aan de actuele woningbehoefte van, voor en door Groessen.

Planning
Nadat uw raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, wordt uw besluit gepubliceerd. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om binnen zes weken beroep aan te tekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien er geen beroep wordt aangetekend, is het bestemmingsplan een dag na het verlopen van de beroepstermijn onherroepelijk.

Beoogd effect
Met het vaststellen van dit bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om 28 grondgebonden woningen te realiseren.

Argumenten
1.1. De gemeenteraad dient voorafgaand de vaststelling van het bestemmingsplan de zienswijzen te beantwoorden.

1.2. De ingediende zienswijzen zijn binnen de inzagetermijn ontvangen en daarmee ontvankelijk.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 9 september tot en met woensdag 20 oktober 2021 ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen zijn binnen deze termijn ontvangen.

1.3. De ingebrachte zienswijzen geven aanleiding om het ontwerpplan te wijzigen.
Door de insprekers zijn een aantal zorgen geuit over het bouwplan op de directe omgeving. Daarbij is onder andere aangegeven dat de nog te bouwen woningen te dicht op de bestaande woningen komen te staan, de zorg over de verkeersveiligheid ter hoogte van de ontsluitingswegen van de nieuwe woonwijk en de wens om grond van de ontwikkelaar te kopen.

De Inspraaknota (**bijlage 1**) geeft een samenvatting van de inhoud en de beoordeling van de ingekomen zienswijzen. In deze nota is te lezen dat een aantal inhoudelijke argumenten uit de binnengekomen zienswijzen gegrond zijn en daarmee inhoudelijke wijzigingen in het ontwerpplan teweegbrengen.

Om tegemoet te komen aan de wens om het bouwplan ruimer op te zetten, is geschoven met bouwblokken, zie bijlage A van de inspraaknota (**bijlage 1**). Hierdoor komen de nieuwe woningen minder dicht op de bestaande bebouwing te staan.

2.1. Artikel 7 van de anterieure overeenkomst bepaalt dat uw raad hierover akkoord moet geven.
Artikel 7 van de anterieure overeenkomst regelt de financiële bepalingen en risico's. In het tweede lid van dit artikel is openomen dat de exploitant/initiatiefnemer een eenmalige exploitatiebijdrage van € 57.500 moet betalen. Dit bedrag is exclusief de afdracht voor het fonds betaalbare woningbouw en de afdracht voor het fonds bovenwijkse voorzieningen. Uw raad moet uiteindelijk akkoord geven om van deze afdrachten af te zien bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

2.2. Archeologisch onderzoek brengt kosten met zich mee waardoor de haalbaarheid en betaalbaarheid van het plan onder druk komt te staan.
Indien bij een bouwplan 50% in het betaalbare segment (< € 250.000) wordt gebouwd en 50% in het duurdere segment geldt er geen afdracht aan het fonds betaalbare woningbouw. Worden er meer woningen in het duurdere segment gebouwd dan geldt er een afdracht over het aantal woningen dat boven de 50% komt.

In dit bouwplan worden van de 28 woningen 12 woningen in het betaalbare segment gebouwd. In eerste instantie zouden 14 woningen in het betaalbare segment worden gebouwd. Voor de twee woningen die van het betaalbare segment naar het duurdere segment gaan, wordt geen afdracht voor het fonds betaalbare woningbouw gevraagd (€ 20.000). De reden hiervoor is dat op de locatie bij het archeologisch proefsleuvenonderzoek veel archeologische vondsten zijn gedaan. In het gehele plangebied moeten archeologisch opgegraven plaatsvinden, volgens een opgesteld programma van eisen, alvorens met de bouw gestart kan worden. Hier zijn erg veel kosten mee gemoeid waardoor de haalbaarheid en betaalbaarheid van het plan onder druk kwam te staan. Dat is ook de reden dat er geen

afdracht voor het fonds bovenwijkse voorzieningen wordt gevraagd. De insteek is bouwen van, voor en door Groessen. Bij de opgravingen worden ook amateur archeologen betrokken. Dit is ook vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

Van de 28 woningen worden 20 woningen gebouwd onder de NHG (Nationale Hypotheek Garantie) grens van € 325.000 (prijspeil 2021).

3.1. Het bestemminsplan 'Wonen onder de Toren, Groessen' maakt het planologisch mogelijk om 28 grondgebonden woningen te bouwen.

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om 28 grondgebonden woningen te bouwen. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, kan verdere uitvoering worden gegeven aan de realisatie van het bouwplan. De ontwikkelaar/verkoper neemt in de koopovereenkomst een zelfbewoningsplicht op die geldt voor de koper.

3.2. Het bestemmingsplan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

De ruimtelijke aanvaardbaarheid van de beoogde ontwikkeling is getoetst aan het ruimtelijke beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten. Deze motivering is opgenomen in de toelichting (**bijlage 5**) en onderliggende stukken (**bijlage 6**). Hieruit blijkt dat voorliggend initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

3.3. De gemeenteraad is op basis van artikel 3.1, eerste lid Wro het bevoegd gezag om bestemmingsplannen vast te stellen.

Kanttekeningen

1.1. Wijziging van de plangrens heeft als gevolg dat er een nieuw plan ontstaat en de gehele procedure overnieuw moet.

In de ingekomen zienswijze wordt aangedragen om de westelijke plangrens ter hoogte van het Schuttersplein met 7 meter richting de Kampstraat/naar het westen op te schuiven. De reden hiervoor is om het bouwplan ruimer op te zetten.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan de beleidsvrijheid om (bouw)grenzen te wijzigen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Deze vrijheid van de raad strekt niet zover wanneer er sprake is van strijd met de goede ruimtelijke ordening of anderszins strijd met het recht.

Bij het verleggen van de plangrens van het bestemmingsplan 'Wonen onder de Toren, Groessen' ontstaat er feitelijk een nieuw plan. Dit betekent dat de gehele procedure opnieuw doorlopen moet worden. Daarnaast dienen ook (nadere) onderzoeken plaats te vinden voor de gronden die niet binnen de plangrenzen vallen wat ook extra kosten met zich meebrengt. Dit zorgt voor een vertraging voor de bouw van woningen, waar op dit moment vraag naar is en zal ook kostenverhogend werken waarbij de betaalbaarheid van de woningen onder druk komt te staan.

Er is binnen de plangrens van het bestemmingsplan gekozen om het bouwplan ruimer op te zetten, zie bijlage A van de Inspraaknota (**bijlage 1**). Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de zienswijzen en hoeft het bestemmingsplan niet opnieuw in procedure worden gebracht.

2.1. Het niet afzien van de afdracht fonds betaalbare woningen en de afdracht voor het fonds bovenwijkse voorzieningen vraagt om nieuwe onderhandelingen.

Artikel 7, tweede lid van de anterieure overeenkomst bepaalt dat wanneer de gemeenteraad niet afziet van de afdrachten, partijen in overleg moeten over de consequenties daarvan. De volledige planrealisatie kan hierdoor vertraging oplopen of deels niet worden uitgevoerd.

Financiële paragraaf
De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de vereiste onderzoeken en mogelijke planschadekosten komen geheel voor rekening van initiatiefnemer. De kosten van de planologische procedures zijn onderdeel van de verschuldigde exploitatiebijdrage die van de initiatiefnemer wordt verlangd. De kosten voor de aanvraag omgevingsvergunning zijn ook voor de initiatiefnemer.

Participatie en communicatie
Nadat uw raad het besluit heeft genomen wordt de initiatiefnemer daarvan op de hoogte gesteld. Het besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de DuivenPost. De ingediende zienswijzen worden middels een brief beantwoord. Na bekendmaking kunnen belanghebbenden binnen zes weken beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan is op 15 september 2021 een informatieavond gehouden en zijn de plannen toegelicht aan de inwoners van Groessen, belanghebbenden en belangstellenden.

Intergemeentelijke samenwerking
n.v.t.

Bijlagen
1. 2015 37565 – Inspraaknota
2. 2015 37567 – Bijlage B van de inspraaknota – volledige zienswijzen
3. 2015 32589 – Raadsbesluit
4. 2015 37568 – Bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’, regels
5. 2015 37569 – Bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’, toelichting
6. 2015 37570 – Bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’, bijlage toelichting
7. 2015 39723 – Bestemmingsplan ‘Wonen onder de Toren, Groessen’, verbeelding

Duiven,

Burgemeester en wethouders van Duiven,

mr. drs. R.J. (Rutger) de Haan	mr. H.B. (Huub) Hieltjes
secretaris	burgemeester