Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan "Herveld, Hoge Hof"

Ons kenmerk: 21rv000059

Nummer:

Elst, 7 september 2021

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het Rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Herveld, Hoge Hof" vast te stellen;
2. Het bestemmingsplan "Herveld, Hoge Hof" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen vermeld in hoofdstuk 3 in het rapport ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Herveld, Hoge Hof";
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Het plan van Woonstichting Valburg (hierna Wsv) betreft het amoveren van 74 zorgwoningen in de kern van Herveld en het realiseren van 42 woningen. Het bouwprogramma omvat 14 grondgebonden woningen en 28 appartementen. Hiervan vallen 2 grondgebonden woningen en 2 appartementen in het segment vrije huur. De overige 38 woningen vallen in het sociale segment. Het voorgenomen plan is niet mogelijk op grond van het vigerende bestemmingsplan (Herveld – Andelst). Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op 8 juni 2021 besloten wij medewerking te verlenen aan het verzoek en het ontwerpbestemmingsplan voor zienswijzen ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 17 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ontvangen.

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor de westzijde van de Hoge Hof. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de 42 huurwoningen mogelijk zijn.

4. Argumenten

1.1.Het bestemmingsplan wordt ambtshalve gewijzigd.
Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 17 juni 2021 tot en met 28 juli 2021 ter inzage voor zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In overleg met de Woonstichting Valburg is de verbeelding van het bestemmingsplan aangepast. Voor de aanpassing wordt verwezen naar het bijgevoegde “Rapport ambtshalve wijzigingen” (bijlage 1).

2.1 Het plan voldoet aan de woningbouwopgave en woonbehoefte.
Het bestemmingsplan maakt een verdere realisatie van de woningbouwopgave mogelijk. De bouw van 42 woningen, onderverdeeld in 14 grondgebonden woningen en 28 appartementen, draagt bij aan de woningbouwopgave en sluit aan bij de woonbehoefte. Het overeengekomen woningbouwprogramma past binnen de in de gemeentelijke woonagenda aangegeven woonbehoefte.

2.2 Met deze stedenbouwkundige ontwikkeling wordt aangesloten bij het dorpse karakter van de omgeving.
Met de nieuwbouw wordt beoogd om een overgang te creëren van de kleinschalige woningen aan de west-, noord- en zuidzijde en naar de oostelijk gelegen grootschalige appartementenblokken die het centrum van het dorp markeren.
2.3 Omliggende functies worden door de ontwikkeling niet belemmerd.
Bedrijven en andere milieubelastende functies in de omgeving zorgen niet voor belemmeringen voor de nieuwe woningen. De woningen leveren daarnaast ook geen belemmeringen op voor de omgeving. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' levert geen belemmeringen voor de ontwikkeling op.

2.4 De bestemmingsplanprocedure kan worden opgestart, ondanks de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS).
Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het PAS. Gevolg hiervan is dat op dit moment alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als is onderbouwd dat er door de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats optreden. Zorgvuldigheid halve is een stikstofdepositieberekening uitgevoerd voor de aanleg- en gebruiksfase. Deze berekeningen, inclusief toelichting, zijn in Bijlage 7 van het Bijlagenboek opgenomen. Uit de berekeningen volgt dat er, zowel in de aanlegfase als de toekomstige gebruiksfase, geen sprake is van stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr op Natura 2000-gebieden. De instandhoudingsdoelstellingen van het Natura 2000-gebied komen niet in gevaar. Negatieve effecten zijn niet aan de orde. Vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming bestaan er geen belemmeringen voor het plan.

3.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig.
Voor bestemmingsplannen waar een zogenaamd aangewezen bouwplan mogelijk wordt gemaakt (zoals in dit geval de bouw van woningen) is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Omdat met de initiatiefnemer een exploitatie- en planschadeovereenkomst is gesloten (collegebesluit 8 juni 2021), is het kostenverhaal anderszins verzekerd, zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

5. Kanttekeningen en risico’s
n.v.t.

6. Financiën
Met de initiatiefnemer is een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten. In beginsel worden alle gemeentelijke plankosten via deze overeenkomst verhaald op exploitant. Deze kosten betreffen de uren die de gemeente maakt ter begeleiding van het bestemmingsplan, beoordeling van onderzoeken, de projectcoördinatie, toezicht op de uitvoering, et cetera. Verder komt eventuele planschade voor rekening van de exploitant.

Wat betreft de plankosten nog het volgende. De hiervoor genoemde kostenverhaalsbijdrage geeft geen volledige dekking voor de ambtelijke uren. Er resteert naar verwachting een tekort van circa € 25.000. De hoogte van het bedrag is mede afhankelijk van het vervolg op de procedure. Het bedrag zal bij de 2e BERAP worden verantwoord. We achten de financiële consequenties verantwoord in dit specifieke geval vanwege het feit dat:
- Het project bijzondere politieke aandacht heeft gehad vanwege het nut en noodzaak-discussie rondom de ontmoetingsruimte, de huisvesting van senioren en het realiseren van plaatsen voor de doelgroep ‘begeleid wonen van jongeren’;

- de gemeente naast de gebruikelijke rol van faciliteren ook de rol van regisseren zou invullen;
- Het programma nagenoeg volledig sociale woningbouw betreft en tegemoet komt aan een dringende behoeft.

De kosten voor het onderhouden voor het beheer en onderhoud van de (toekomstige) openbare ruimte bedraagt € 6.000. Deze lasten doen zich voor vanaf 2023 en kunnen worden gedekt binnen het jaarlijkse budget voor areaaluitbreiding van € 73.000 dat is opgenomen in de Kadernota 2022. Er hoeven dus geen aanvullende middelen beschikbaar te worden gesteld.

7. Vervolg

Planning
Uw raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 19 oktober 2021, waarna u op 9 november 2021 kan besluiten over vaststelling van het bestemmingsplan. Het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan worden gepubliceerd in Hét GemeenteNieuws. Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Uw besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Communicatie
De initiatiefnemer brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente
In de voorbereiding van de planontwikkeling heeft Woonstichting Valburg de directe omgeving betrokken. Met de direct aanwonenden zijn keukentafelgesprekken gevoerd en is op 27 november 2018 een eerste inloopavond georganiseerd voor de omgeving. Aan de hand van deze sessies is het plan verder ontwikkeld en is op 24 december 2019 opnieuw een inloopavond georganiseerd door Woonstichting Valburg. De reacties op het voorgelegde plan waren positief.

Evaluatie
n.v.t.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,

de gemeentesecretaris,	de burgemeester,
P.J.E. Breukers	R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Rapport ambtshalve wijzigingen (21int03733);
2. Toelichting en regels bestemmingsplan (21bij12586);
3. Verbeelding bestemmingsplan(21bij12587);
4. Bijlagenboek bestemmingsplan (21bij12588);
5. Raadsbesluit (21rb000076).

Portefeuillehouder: W.H. Hol
De behandelend ambtenaar is mw. P. Izgi. Technische vragen dienen uiterlijk de donderdagmorgen om 08.00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl.