Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/23/123099

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan Groenemorgen te Afferden

Datum: 23 april 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Groenemorgen Afferden;
2. Het bestemmingsplan 'Groenemorgen Afferden' gewijzigd vast te stellen in de vorm van een dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0225.BPaffgroenemorgen-2303;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Geen milieueffectrapportage op te stellen in relatie tot het bestemmingsplan Groenemorgen te Afferden;
5. Het beeldkwaliteitsplan 'Groenemorgen' d.d. 26-06-2023 vast te stellen als beeldkwaliteitsplan als bedoeld in de 'Welstandsnota gemeente Druten'.

Aanleiding
Het college van B&W van de gemeente Druten heeft in mei 2022 een besluit genomen met betrekking tot een viertal woningbouwplannen in Afferden. Het college van B&W heeft besloten om medewerking te verlenen aan twee woningbouwplannen, te weten De Driemorgen (nu Groenemorgen) en de Palmboom. Twee andere woningbouwplannen, Oude Weisestraat en Distelbergseweg, heeft de gemeente afgewezen. Naar aanleiding van dit besluit is de ontwikkelaar van het plan De Driemorgen aan de slag gegaan met de verdere uitwerking van het woningbouwplan. In de loop van het proces heeft de ontwikkelaar de naam van het plan aangepast en is het plan Groenemorgen gaan heten.

Bij het principeverzoek zat een redelijk uitgewerkt stedenbouwkundig plan dat een goede basis vormde voor de verdere uitwerking. Het college van B&W heeft bij het besluit wel enkele punten benoemd waar rekening mee gehouden moest worden bij de verdere uitwerking van het plan. Het gaat om de ontsluiting van het plan, voldoende opvang voor water en voldoende parkeervoorzieningen. Ook is aandacht gevraagd voor het woningbouwprogramma. De gemeente heeft aangegeven dat 60% van de woningen, betaalbare woningen moeten zijn. Dit conform de regionale woningbouwafspraken van toen.

Op basis van de eerste opzet van het plan en de door de gemeente aangedragen aandachtspunten is de initiatiefnemer gestart met de verdere uitwerking van het plan. De uitwerking van een dergelijk woningbouwplan betekent dat je gelijktijdig met verschillende aspecten van het plan bezig bent. Al deze aspecten moeten vervolgens samen komen in het woningbouwplan met een goede ruimtelijke kwaliteit dat voldoet aan wet- en regelgeving en met een goed woningbouwprogramma. Dit plan wordt vervolgens vastgelegd in het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst.

Het (ontwerp)bestemmingsplan, en het stedenbouwkundig plan dat als basis heeft gediend voor het bestemmingsplan, is getoetst. Geconstateerd wordt dat het bestemmingsplan voldoet aan wet- en regelgeving en het stedenbouwkundig plan heeft een goede ruimtelijke kwaliteit. Mede door het Beeldkwaliteitsplan kan deze kwaliteit bij de uitvoering van het plan gewaarborgd worden.

Met de ontwikkelaar/initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst (AOK) gesloten met betrekking tot de het plan Groenemoren. In de AOK worden onder andere afspraken gemaakt over het kostenverhaal, het woningbouwprogramma en de uitvoering van het bouwplan.

Gedurende de zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan Groenemorgen ter inzage heeft gelegen zijn er 19 zienswijzen ingediend. Het college van B&W heeft de zienswijzen behandeld en stelt de gemeenteraad voor om het bestemmingsplan grotendeels ongewijzigd vast te stellen. De wijzigingen die worden voorgesteld hebben een geringe impact op het woningbouwplan.

In het verlengde van het bestemmingsplan is een Beeld Kwaliteitsplan (hierna BKP) opgesteld. Het BKP moet borgen dat het bouwplan voldoende kwaliteit heeft. Het vaststellen van een BKP is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Het BKP dient gezien te worden als aanvulling op de welstandsnota. De Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) heeft ingestemd met het BKP. Het BKP is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan. Om het BKP ook daadwerkelijk te kunnen gebruiken als toetsingskader voor de vergunningen voor het bouwen zal het BKP separaat moeten worden vastgesteld door de gemeenteraad als onderdeel van de welstandsnota.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
24-05-2022	1. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het woningbouwplan 'Driemorgen'; 2. Onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het woningbouwplan 'De Palmboom' aan de Koningstraat 73 te Afferden; 3. Niet in te stemmen met het stedenbouwkundig plan van 'De Palmboom'; 4. Geen medewerking te verlenen aan het woningbouwplan aan de Oude Weisestraat 7 te Afferden; 5. Geen medewerking te verlenen aan het woningbouwplan aan de Distelbergsestraat 2 te Afferden; 6. In te stemmen met de brieven aan de initiatiefnemers van de woningbouwplannen 'Driemorgen', 'De Palmboom', Oude Weisestraat 7 en Distelbergsestraat 2; 7. De gemeenteraad te informeren over het besluit conform bijgevoegde raadsinformatienota.
14-11-2023	1. in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan 'Groenemorgen' te Druten met identificatienummer NL.IMRO.0225.BPaffGroenemorgen-2302; 2. het ontwerpbestemmingsplan 'Groenemorgen' in procedure te brengen; 3. in te stemmen met het beeldkwaliteitsplan voor het plan Groenemorgen te Afferden; 4. tot het aangaan van de anterieure overeenkomst 'Groenemorgen te Afferden' en overgaan tot ondertekening.

Gewenst resultaat
Het bestemmingsplan Groenemorgen te Afferden maakt de bouw mogelijk van 60 woningen in Afferden. Het plan heeft een goede ruimtelijke kwaliteit en kent een divers woningbouwprogramma dat aansluit bij de behoefte aan woningen in Afferden. Door een beeldkwaliteitsplan te koppelen aan het bouwplan is de kwaliteit bij de uitwerking van het bouwplan geborgd.

Argumenten
1.1. De zienswijzen zijn zorgvuldig afgewogen en geven geen aanleiding tot grote wijzigingen van het bestemmingsplan.
Gedurende de zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er 19 zienswijzen ingediend. In de zienswijzenota zijn de zienswijzen samengevat en van een reactie voorzien. Om reden van bescherming van persoonsgegevens is de zienswijzenota geanonimiseerd. De raadsleden kunnen de ingekomen zienswijzen raadplegen bij de griffie.

Een groot deel van de zienswijzen zijn gericht op de ontsluiting van de Groenemorgen. De bewoners van de Driemorgen zijn bang voor verkeershinder en vinden dat de Driemorgen niet geschikt is als ontsluitingsweg. Mede naar aanleiding van de zienswijzen heeft er een second opinion plaatsgevonden van het verkeersonderzoek. Dit onderzoek onderschrijft het verkeersonderoek dat onderdeel was van het bestemmingsplan. De conclusie van de second opinion luidt: er worden geen knelpunten verwacht met de verkeersafwikkeling op de Driemorgen en de Koningstraat. De extra verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling kan op de bestaande infrastructuur veilig opgevangen worden.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn sommige onderdelen van het bestemmingsplan nader onderzocht. Naast een tweede verkeerskundig onderzoek zijn de volgende onderzoeken en notities toegevoegd aan de nota van zienswijzen:
- Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling bestemmingsplan Groenemorgen Afferden'.
- Onderzoek naar stikstofdepositie voor het woningbouwplan Groenemorgen (betreft een actualisatie), Afferden d.d. 25 maart 2024;
- Rapport verkeerslawaai Driemorgen Afferden, d.d. 26 april 2024.

2.1. Het stedenbouwkundig plan dat de basis vormt voor het bestemmingsplan heeft een goede kwaliteit
De basis van het stedenbouwkundigplan is het plan dat ook bij het principeverzoek voor deze ontwikkeling was gevoegd. Het stedenbouwkundige plan is in samenspraak met de Adviescommissie Omgevingskwaliteit (voorheen Commissie Ruimtelijke Kwaliteit) uitgewerkt. Bij de uitwerking is onder meer rekening gehouden met de input van de omgeving, het gewenste woningbouwprogramma en de ruimte vraag voor water.

Naast het bestemmingsplan is ook een Beeldkwaliteitsplan (BPK) voor de Groenemorgen gemaakt. Het BKP is bedoeld als toetsingskader voor de omgevingsvergunning voor bouwen. Met het Beeldkwaliteitsplan is er een extra toetsingskader bij de uitwerking van het plan naar een omgevingsvergunning.

De Adviescommissie Omgevingskwaliteit heeft voor zowel het stedenbouwkundig plan als het BKP een positief advies afgegeven.

2.2. Het bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken is getoetst en akkoord bevonden
Het (ontwerp)bestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken zijn getoetst door de verschillende vakspecialisten. Het (ontwerp)bestemmingsplan sluit aan bij de systematiek van het bestemmingsplan voor de kernen van Druten en de onderzoeken zijn akkoord.

Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er aanvullende onderzoeken en/of notities opgesteld. Deze onderzoeken en/of notities zijn voor de zekerheid opgesteld en onderschrijven de conclusies van het ontwerpbestemmingsplan. Deze onderzoeken en/of notities maken onderdeel uit van de Nota van zienswijzen en zullen straks, na vaststelling, worden toegevoegd aan het bestemmingsplan.

2.3. Ten behoeve van de planvorming is een omgevingsdialoog doorlopen.
De ontwikkelaar/exploitant heeft een omgevingsdialoog doorlopen met de omgeving van het plangebied. Van de omgevingsdialoog is een uitgebreid verslag gemaakt. Het verslag is toegevoegd aan het bestemmingsplan als bijlage 14, omgevingsdossier Groenemorgen Afferden, van de toelichting.

Naast diverse groepsbijeenkomst heeft de ontwikkelaar ook individuele gesprekken gevoerd met direct aanwonenden en in sommige gevallen maatwerkafspraken gemaakt.

2.4 het woningbouwprogramma van het plan sluit aan bij de behoefte aan woningen in Afferden.
Met de initiatiefnemer/ontwikkelaar heeft veelvuldig overleg plaatsgevonden over het woningbouwprogramma. Hierbij was in ieder geval het uitgangspunt dat 60% van de woningen, betaalbare woningen moesten zijn. Dit was immers als voorwaarde aan de medewerking gekoppeld. Met de ontwikkelaar is het volgende woningbouwprogramma overeengekomen (de overeengekomen huur- en verkoopprijzen zijn gebaseerd op het prijspeil van 2023):

- 12 sociale huurwoningen, waarvan 4 levensloopbestendige woningen, verhuurd door een toegelaten instelling zoals is vastgelegd door de Autoriteiten woningcorporaties op basis van de Woningwet (Prijspeil 2023 is € 808,06);
- 6 koopwoningen met een maximale verkoopprijs van € 250.000,-;
- 18 betaalbare woningen, waarvan 4 levensloopbestendige woningen, in het middensegment met een maximale verkoopprijs van € 355.000,- of een huurprijs van maximaal € 1.000,-/mnd;
- 24 vrije sector woningen, waarvan 4 levensloopbestendige woningen;

2.5. Een bestemmingsplan herziening is nodig om de gewenste woningen te kunnen realiseren
Het huidige bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid om de gewenste ontwikkeling te realiseren. Een bestemmingsplan herziening is daarom nodig.

2.6. Naar aanleiding van de zienswijzen worden een drietal kleine wijzigingen op het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld.
Voorgesteld wordt om naar aanleiding van de zienswijzen een aantal kleine wijzigingen door te voeren. De volgende wijzigingen worden voorgesteld:

- De mogelijkheid om masten voor lampen op te richten in de woonbestemming te verwijderen;
- De mogelijkheid voor dakterassen wordt verwijderd;
- De mogelijkheid om een Jongerenontmoetingsplek (JOP) op te richten in de bestemming 'Verkeer' wordt verwijderd.

3.1. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Met de ontwikkelaar/exploitant is vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan een anterieure overeenkomst afgesloten. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal en zijn afspraken gemaakt over het doorleggen van eventuele planschade. Ook zijn er afspraken vastgelegd over het woningbouwprogramma. Met deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld, waardoor er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

4.1. Vanwege de omvang van het plan hoeft er geen Milieueffectrapportage opgesteld te worden voor het plan.
Er is voor het bestemmingsplan Groenemorgen een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie blijkt dat belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn uitgesloten en dat er daarom geen m.e.r. procedure noodzakelijk is. Het is verplicht dat de gemeente een m.e.r. beoordelingsbesluit neemt waarin wordt besloten dat de gemeente afziet van het opstellen van een milieueffectrapportage.

5.1. Een beeldkwaliteitsplan biedt extra borging dat het bouwplan een goede ruimtelijke kwaliteit krijgt
Ten behoeve van de ontwikkeling van het 'Groenemorgen' is een Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Een Beeldkwaliteitsplan kan gezien worden als een verlengstuk van de welstandsnota en wordt bij de wat grotere ruimtelijke ontwikkeling vaker opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Bijvoorbeeld aan de hand van schetsen en afbeeldingen.

Tegenargumenten en risico's
2.1. Het woningbouwprogramma sluit niet helemaal aan bij Woondeal 2.0
In woondeal 2.0 is afgesproken dat 67% van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn. In dit plan is 60% van de woningen betaalbaar. Dit percentage komt overeen met de gestelde voorwaarde die was gekoppeld aan het besluit op het principeverzoek. Basis voor het woningbouwprogramma is het regionaal beleid voor de Woondeal 2.0 zoals geformuleerd in de Woonagenda subregio Nijmegen e.o. 2020-2030. De Woondeal 2.0 stelt dat op regionaal niveau wordt toegewerkt naar tweederde deel betaalbare huur- en koopwoningen. Met 60% van de te realiseren woningen die in het betaalbare segment vallen, sluit het initiatief aan op de uitgangspunten van de Woonagenda en werkt het toe naar de ambities van de huidige Woondeal 2.0.

2.2. Vanuit de omgeving is er weerstand tegen het plan
Uit het participatietraject is gebleken dat een deel van de omgeving kritisch is ten opzichte van de woningbouwplannen. Vooral de bewoners van Driemorgen zijn kritisch. Zij vinden de Driemorgen niet geschikt als ontsluitingsweg.

Op dit moment is Driemorgen een rustig straat waar alleen bestemmingsverkeer komt. Dit zal met de nieuwe wijk Groenemorgen veranderen. De straat zal inderdaad drukker worden. Ten behoeve van het woningplan heeft er een verkeersonderzoek plaatsgevonden. Geconcludeerd wordt dat de extra verkeersbewegingen goed verwerkt kunnen worden op de Driemorgen. Naar aanleiding van de kritische geluiden hierover heeft het college van B&W opdracht gegeven voor een tweede verkeersonderzoek. De conclusies van het tweede verkeersonderzoek onderschrijven de conclusies van het eerste verkeersonderzoek.

Het is de bedoeling dat straks na oplevering van de nieuwe woonwijk de gemeente de situatie blijven monitoren. Mocht blijken dat de uitkomst van het verkeersonderzoek in de praktijk toch anders uitpakt dan kunnen we alsnog maatregelen treffen.

Financiële gevolgen

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar van Groenemorgen afgesloten. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over een exploitatiebijdrage voor de ambtelijke kosten die gemaakt worden voor dit project. Ook zijn er in deze overeenkomst afspraken gemaakt voor en bijdrage aan het fonds bovenwijks.

Later zal bij de vergunningverlening nog leges voor de omgevingsvergunning in rekening worden gebracht.

Communicatie
Wanneer de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan opnieuw gepubliceerd in zowel het 'Gemeenteblad' als de Maas en Waler. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt daarna op de landelijk voorziening het omgevingsloket (omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/) gepubliceerd. Dit was voor de invoering van de omgevingswet bekend als www.ruimtelijkeplannen.nl). Na publicatie kunnen belanghebbende een beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwonersparticipatie
Met betrekking tot het plan is een participatietraject doorlopen. In de toelichting van het bestemmingsplan is een kort verslag van het participatietraject beschreven. Een uitgebreid verslag is opgeschreven in het 'omgevingsdossier Groenemorgen Afferden'. Dit dossier is als bijlage bij het de toelichting van het bestemmingsplan gevoegd.

Ten tijde dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er een informatieavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst hebben geïnteresseerden kennis kunnen nemen van het plan en vragen kunnen stellen over de inhoud van het bestemmingsplan en de bijbehorende planprocedure.

Uitvoering of Vervolgstappen
Zes weken na publicatie van het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan dan ook onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kan de ontwikkelaar de benodigde omgevingsvergunning om te bouwen aanvragen.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Voorstel
1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen zienswijzen zoals opgenomen in de Nota zienswijzen bestemmingsplan Groenemorgen Afferden;
2. Het bestemmingsplan 'Groenemorgen Afferden' gewijzigd vast te stellen in de vorm van een dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0225.BPaffgroenemorgen-2303;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening;
4. Geen milieueffectrapportage op te stellen in relatie tot het bestemmingsplan Groenemorgen te Afferden;
5. Het beeldkwaliteitsplan 'Groenemorgen' d.d. 26-06-2023 vast te stellen als beeldkwaliteitsplan als bedoeld in de 'Welstandsnota gemeente Druten'.

Advies
Het opstellen van het stedenbouwkundig plan is in samenspraak gegaan tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan is de gemeente ondersteunt door Adviescommissie Omgevingskwaliteit. Ook bij het beeldkwaliteitsplan is afgestemd met de adviescommissie. De adviescommissie heeft ingestemd met zowel het stedenbouwkundig plan als het beeldkwaliteitsplan. Het ontwerpbestemmingsplan en de daarbij horende onderzoeken zijn intern getoetst door de verschillende vakspecialisten. De diverse onderzoeken voldoen aan het vigerend beleid. Ook het waterschap is gevraagd om advies.

Voor een goede reactie op de zienswijzen heeft er intern overleg plaatsgevonden. De beantwoording van de zienswijzen voor wat betreft de aspecten ‘verkeer’ en ‘water’ zijn met de vakspecialisten van het team gebiedsinrichting afgestemd. Ook ten aanzien van milieuaspecten heeft er interne afstemming plaatsgevonden. Ook de ontwikkelaar heeft meegedacht en input geleverd ten behoeve van de beantwoording van de zienswijzen.