



RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Helhoek ong. (naast Helhoek 18)

Zaak- & documentnr. : Z/21/084606/201561117

Opsteller : Fieke Westerlaken

Portefeuillehouder : J. Goossen

Afdeling : RSO

Telefoonnr.

Samenvatting

Initiatiefnemers zijn voornemens om de kavel naast Helhoek 18 te ontwikkelen ten behoeve van de bouw van een vrijstaande woning. De initiatiefnemers van dit project vallen in categorie 3 van het uitwerkingsplan in het kader van het participatietraject 'Helhoek kijkt verder'. Zij komen daarmee in aanmerking voor het realiseren van een bouwkafeel in de Helhoek. Op 9 november 2021 is voor dit initiatief reeds een anterieure overeenkomst getekend. De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van de geldende bestemmingsplannen 'Buitengebied 2013' en 'Reparatieplan Buitengebied 2013'. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan ex. artikel 3.1 Wro worden opgesteld voor deze locatie.

Beslispunten

De gemeenteraad besluit om:

1. Het bestemmingsplan 'Helhoek ong. (naast Helhoek 18)' als vervat in de bestandenset met identificatiecode NL.IMRO.0226.BPBUITENGEBIED-VS01 langs elektronische weg en in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

De initiatiefnemer wil op het perceel naast Helhoek 18 een nieuwe vrijstaande woning realiseren. Het bouwrecht voor de woning komt voort uit een gemeentelijke compensatieregeling van woningen die worden gesloopt in verband met het doortrekken van de A15. Afgelopen twee jaar heeft De Helhoek met ondersteuning van de gemeente gewerkt aan een breed gedragen visie en uitwerkingsplan voor een leefbare Helhoek. Door de aanleg van de A15 en de sloop van een aantal woningen is er een behoefte aan een impuls om het woon- en leefklimaat te verbeteren. Naast 'veilig verplaatsen' en 'landschap en recreatie' is 'wonen' daarvoor een belangrijk thema. Voorliggend bestemmingsplan is een directe uitwerking van het thema 'Wonen' in dit traject.

Deze ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld voor deze locatie.

Planning

De gemeenteraad dient binnen 12 weken na afloop van de inzagetermijn van het ontwerpplan een besluit te nemen over de vaststelling van het plan. Bij behandeling van dit voorstel in de raadsvergadering wordt de vaststelling op 7 juni 2022 bekrachtigd. Op 6 juli

2022 verloopt de 12 weken termijn waarbinnen vaststelling door de gemeenteraad moet plaatsvinden. Daarmee wordt voldaan aan de termijn waarbinnen de gemeenteraad dient te beslissen over het plan.

Beoogd effect

Het beoogde effect van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Helhoek ong. (naast Helhoek 18)' is het juridisch en planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling van één vrijstaande woning op locatie. Deze ontwikkeling draagt bij aan een leefbare Helhoek.

Argumenten

1.1 De gemeenteraad is bevoegd het bestemmingsplan vast te stellen.

Op grond van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeenteraad bevoegd om voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meerdere bestemmingsplannen vast te stellen.

1.2 Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Op dit moment zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2013' en 'Reparatieplan Buitengebied 2013' van toepassing op locatie. Binnen deze plannen is de beoogde ontwikkeling niet mogelijk.

1.3 Het bouwrecht voor deze woning komt voor uit de gemeentelijke compensatieregeling in verband met het doortrekken van de A15.

Het bouwrecht voor deze woning komt voor uit de gemeentelijke compensatieregeling in verband met het doortrekken van de A15. Om de snelweg door te kunnen trekken worden er woningen gesloopt die elders in het buitengebied mogen worden teruggebouwd.

1.4 Het voorliggende 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 behorend bij voorliggend plan. Hieruit blijkt dat voorliggend initiatief ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Er is één ambtshalve wijziging doorgevoerd naar aanleiding van een reactie van het Waterschap Rijn en IJssel

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 3 maart 2022 tot en met 13 april 2022. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Het ontwerpbestemmingsplan is ook voorgelegd aan het Waterschap Rijn en IJssel voor een reactie. Het Waterschap heeft gereageerd met de wens om de watergang op het perceel te borgen in de verbeelding en in de planregels. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een wijziging in de verbeelding, waarbij de gebiedsaanduiding 'waterberging' voor de watergang is opgenomen. Deze gebiedsaanduiding is ook opgenomen in de planregels bij de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen-1'. Ook is in paragraaf 4.2 van de toelichting een korte aanvulling gedaan in de tekst.

2.1 Voor dit project wordt geen exploitatieplan vastgesteld als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening aangezien het verhaal van kosten anderszins verzekerd is.

De kosten die gemoeid zijn met de bestemmingsplanprocedure en overige kosten zijn verankerd in de anterieure overeenkomst. Het verhaal van kosten van het plan is daarmee anderszins verzekerd.

Kanttekeningen

1.1 Tegen een besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan is nog beroep mogelijk bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Er zijn geen zienswijzen ingediend tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Echter, eenieder die belanghebbend is kan, na vaststelling van het bestemmingsplan, een beroepsschrift kenbaar maken bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de vereiste onderzoeken en mogelijke planschadeposten 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. Deze afspraken zijn geborgd in de reeds ondertekende anterieure overeenkomst. Daarnaast zijn de volgende afspraken overeengekomen in de anterieure overeenkomst:

- Fondsafdracht betaalbare woningbouw op basis van de Structuurvisie Duiven 2015;
- Fondsafdrachten bovenwijkse voorzieningen op basis van de Structuurvisie Duiven 2015. Het college van B&W heeft met het besluit op de 'Uitwerking buurtvisie Helhoek kijkt verder' besloten deze fondsafdrachten te reserveren voor het 'Leefbaarheidsfonds Helhoek';
- Een aanvullende bijdrage van € 10.000,- die eveneens gereserveerd worden voor het 'Leefbaarheidsfonds Helhoek'. De afdracht geldt voor iedereen die valt in categorie 3 overeenkomstig het 'Uitwerkingsplan Helhoek kijkt verder'.

Alle bovenstaande kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemers.

Participatie en communicatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 4 maart 2022 tot en met 13 april 2022 ter inzage gelegen. De aankondiging van de terinzagelegging is gepubliceerd in de Duiven Post en het Gemeenteblad. Daarnaast is het buurtschap middels een e-mail op de hoogte gesteld van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Na uw besluit om het bestemmingsplan 'Helhoek ong. (naast Helhoek 18)' vast te stellen, wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het Gemeenteblad en wordt in de Duiven Post een korte verwijzing hiernaar opgenomen. Daarnaast wordt het plan digitaal beschikbaar gesteld op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Het vastgestelde plan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd. De dag na publicatie is het binnen zes weken mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrecht van de Raad van State.

Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

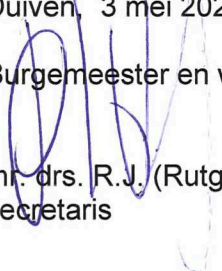
Bijlagen

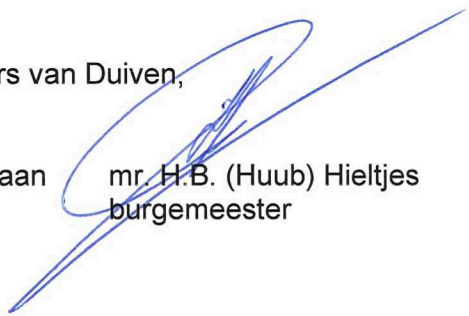
- | | |
|--------------|---------------------------------------|
| 1. 201561998 | toelichting en regels bestemmingsplan |
| 2. 201561999 | verbeelding bestemmingsplan |

- | | | |
|----|-----------|--|
| 3. | 201551169 | bijlage 1 bij de regels: Handleiding erfinrichting oeverwallandschap |
| 4. | 201551170 | bijlage 1 bij de toelichting: Bodemonderzoek |
| 5. | 201551187 | bijlage 2 bij de toelichting: Akoestisch onderzoek |
| 6. | 201551188 | bijlage 3 bij de toelichting: Geluidcontourenkaart spoorlijn |
| 7. | 201551190 | bijlage 4 bij de toelichting: Advies VGGM |
| 8. | 201551191 | bijlage 5 bij de toelichting: Ecologisch onderzoek |
| 9. | 201561118 | Concept raadsbesluit vaststelling bestemmingsplan Helhoek ong.
(naast Helhoek 18) |

Duiven, 3 mei 2022.

Burgemeester en wethouders van Duiven,


mr. drs. R.J. (Rutger) den Haan
secretaris


mr. H.B. (Huub) Hieltjes
burgemeester