Gemeente Geertruidenberg

Raadsvoorstel

Zaaknummer : 2022031189648

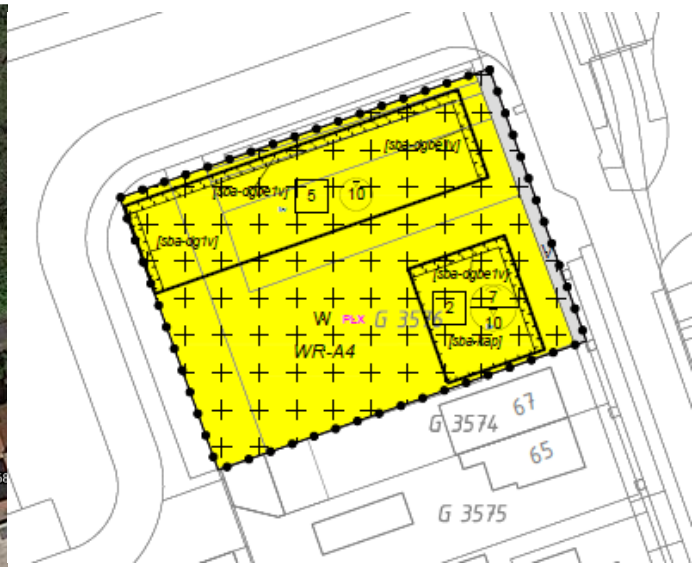
Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 14 maart 2024
Agendanummer	:
Onderwerp	: Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan Raadhuisstraat/Regentenstraat

Voorstel:
1. Het bestemmingsplan ‘Raadhuisstraat/Regentenstraat’ met identificatienummer NL.IMRO.0779.RDBPraadregentenst-vs01 vast te stellen;
2. Op grond van de artikelen 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening Wro juncto 6.2.1 en 6.2.1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding
Binnen de gemeente Geertruidenberg ontstaan op dit moment meerdere woningbouwplannen. Zo ook aan de Raadhuisstraat/Regentenstraat. Het betreft de ontwikkeling van 7 grondgebonden woningen voor de doelgroep jonge gezinnen. Voor de ontwikkeling is een startnotitie opgesteld, de startnotitie is akkoord bevonden door het college en vastgesteld door de gemeenteraad.



Figuur 1: Huidige situatie



Figuur 2: Verbeelding bestemmingsplan

Omgevingswet
Bestemmingsplannen die voor 31 december 2023 als ontwerp ter inzage zijn gelegd doorlopen de reguliere bestemmingsplanprocedure. Onderhavig bestemmingsplan zal zodoende formeel worden vastgesteld als bestemmingsplan door de Gemeenteraad. Wel gaat het bestemmingsplan onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan zoals de Omgevingswet voorschrijft.

Beoogd effect
Door het realiseren van 7 grondgebonden woningen voor de doelgroep jonge gezinnen worden er woningen naar behoefte gebouwd. In de kern Raamsdonk is er veel vraag naar woningen voor de doelgroepen jonge gezinnen en starters. Deze 7 woningen geven daar invulling aan en dragen bij aan een natuurlijke doorstroming van woningzoekenden binnen de gemeente Geertruidenberg.

Argumenten

1.1 Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen

Er is voldaan aan artikel 3.16, lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: Awb), het artikel beschrijft dat een ontwerpbestemmingsplan voor minimaal zes weken ter inzage moet worden gelegd. Conform wettelijke voorschriften is hiervan melding gemaakt in het Gemeenteblad, het weekblad 'De Langstraat' en via de elektronische weg.

1.2 De bouw van 7 starterswoningen is wenselijk op basis van beleid

De realisatie van 7 grondgebonden starterswoningen is wenselijk op basis van de opgave wonen. Daarnaast is met de huidige woningcrisis ook extra draagvlak voor de bouw van woningen voor de juiste doelgroepen. Tot slot leent de locatie zich voor ontwikkeling en zal het initiatief ervoor zorgen dat er een passende koppeling wordt gemaakt tussen de Raadhuisstraat en de Regentenstraat. Hierdoor ontstaat er een logische planologische en stedenbouwkundige situatie.

1.3 De ontwikkeling voldoet aan de Wet geluidshinder

Voor de ontwikkeling aan de Raadhuisstraat/Regentenstraat is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door adviesbureau 'De Roever'. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de gevels van de woningen op enkele plekken overschreden wordt. Deze zijn echter niet onoverkomelijk. Door het treffen van maatregelen binnen het bouwproces wordt de geluidsbelasting op de verblijfruimtes gereduceerd en zodoende voldoet het plan aan de Wet geluidshinder en wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Denk bij deze bouwkundige maatregelen aan het gebruik van dove gevels.

1.4 De initiatiefnemers hebben afstemming gehad met de omwonenden

De initiatiefnemers hebben een omwonendenavond georganiseerd waarin eenieder zijn/haar mening/vraag over het ontwerp naar voren kon brengen. Hieruit is gebleken dat er geen frictie ontstaat met de omwonende door de uitvoering van het plan.

1.5 Het bestemmingsplan vormt een passend planologisch kader

Het bestemmingsplan zoals dit nu aan het college wordt voorgelegd, vormt een passend planologisch kader voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het plan biedt voldoende rechtszekerheid voor de omgeving en zorgt voor voldoende ruimte om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.6 Vaststellen van het bestemmingsplan is een bevoegdheid van de raad

Conform de Wro is het vaststellen van een bestemmingsplan de bevoegdheid van de raad. Gelet op de voorgaande argumenten en voorgaande besluiten is in het bestemmingsplan voldoende gekeken naar de diverse belangen en kan aan de raad worden voorgesteld om het bestemmingsplan vast te stellen.

2.1 Het kostenverhaal is door middel van de anterieure overeenkomst verzekerd

Artikel 6.12 stelt dat de gemeenteraad een exploitatieplan vast stelt voor aangewezen bouwplannen. De uitgave van 9 kavels is een aangewezen bouwplan. Indien het kostenverhaal anderszins is geregeld is het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk. Met het aangaan van de anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de grondeigenaar is het verhalen van de kosten voor de gemeente anderszins geregeld. Het is dan ook niet noodzakelijk om een exploitatieplan vast te laten stellen door de raad.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

De gemeentelijke kosten voor het in procedure brengen van het bestemmingsplan maken onderdeel uit van de kosten die verhaald worden middels de anterieure overeenkomst. Bij het bepalen van de kosten die verhaald worden op de initiatiefnemer is gebruik gemaakt van de plankostenscan. De plankostenscan is afkomstig van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en is een vertaling van de (ministeriële) Regeling Plankosten exploitatieplan. In de overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer aan de gemeente €37.638,- vergoed voor reeds gemaakt en in de toekomst te maken kosten.

Communicatie

Aan de Raadhuisstraat/Regentenstraat zal een woningbouwontwikkeling gaan plaatsvinden. Het gaat hier om de realisatie van 7 grondgebonden woningen. De woningen zijn bestemd voor starters en jonge gezinnen met een aantoonbare sociale en/of economische binding met de gemeente Geertruidenberg. Door het toevoegen van starterswoningen in Raamsdonk wordt de doorstroming op de woningmarkt gestimuleerd.

Inclusieve samenleving
De gemeente beoogt met deze ontwikkeling jonge gezinnen met binding binnen de eigen gemeente te kunnen huisvesten. Door het creëren van deze kans zullen jonge gezinnen en starters met binding minder snel geneigd zijn de gemeente te verlaten.

Uitvoering
Na vaststelling van het bestemmingsplan zal het nog eenmaal voor 6 weken ter inzage liggen voor beroep. Eenieder kan tijdens deze 6 weken beroep aantekenen tegen het bestemmingsplan. Na de ter inzage legging zal het plan onherroepelijk in werking treden en kan begonnen worden met de bouw van de woningen middels een goedgekeurde omgevingsvergunning voor bouwen.

Bijlagen
1. Bestemmingsplan Raadhuisstraat/Regentenstraat, Raamsdonk

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij vaststelling aan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Geertruidenberg,

de interim secretaris,	de burgemeester,
R. Brekelmans	M. Witte

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Geertruidenberg.

Gelet op:

Besluit:
De raad besluit:
1. Het bestemmingsplan ‘Raadhuisstraat/Regentenstraat’ met identificatienummer NL.IMRO.0779.RDBPraadregentenst-vs01 vast te stellen;
2. Op grond van de artikelen 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening Wro juncto 6.2.1 en 6.2.1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 14 maart 2024,

Geertruidenberg,

de raad voornoemd,

de griffier, de voorzitter,

drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere M. Witte