Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/23/104900

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan ''t Erf, Druten'.

Datum: 1 februari 2024

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan ‘’t Erf, Druten’ ongewijzigd vast te stellen;
2. Vast te stellen dat geen gebruik is gemaakt een zienswijze op dit plan in te dienen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding
In 2019 is met Woonwaarts in de ‘prestatieafspraken’ met gemeente Druten afgesproken de woningbouwlocatie Het Erf aan te wijzen als een versnellingslocatie voor woningbouw. Die woningbouwlocatie was ondergebracht bij de Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Druten-West. De WOM was een samenwerkingsverband tussen de gemeente Druten en de Woningcorporatie Woonwaarts, dit was voorheen Standvast Wonen, voor de ontwikkeling van de hele wijk Druten-West. Woonwaarts heeft voor de locatie van ‘t Erf verschillende plannen ingediend om een appartementencomplex te ontwikkelen. Medio 2021 is uiteindelijk gekozen om een complex met 49 appartementen in vier woonlagen te ontwikkelen in de sociale huur.

Op 13 september 2022 heeft uw college positief besloten op het stedenbouwkundig ontwerp inclusief het woningbouwprogramma (Z/22/088754). Middels dit besluit is een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van het ingediende plan. Inmiddels heeft deze initiatiefnemer ook alle onderzoeken uitgevoerd. Met die onderzoeken is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het aangepaste plan aangetoond.

Het ontwerp bestemmingsplan is aangeleverd. Deze lag van 14 december 2023 tot en met 24 januari 2024 ter inzage. Er is geen zienswijze op het plan ingediend. Met deze beslisnota wordt uw raad gevraagd om dit bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	Wat
5 december 2023	Ontwerp bestemmingsplan ‘’t Erf, Druten’, Z/23/104900, dossiernummer 5325.
13 september 2022	Akkoord op Stedenbouwkundig ontwerp Het Erf Druten-West, Z/22/088754

Gewenst resultaat
Het vaststellen van het bestemmingsplan ‘’t Erf, Druten’. Het voorliggende plan maakt het mogelijk er een appartementencomplex met 49 sociale huurwoningen te realiseren.

Argumenten
1.1 *Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan geen bezwaren tegen het plan.*
De aanvrager heeft het ontwerpbestemmingplan ‘’t Erf, Druten’ laten opstellen. Het plan is door ons beoordeeld en akkoord bevonden. De gewenste ontwikkeling vormt voor de omgeving geen belemmeringen in hun oorspronkelijke planologische ruimte.

2.1 Op het ontwerpbestemmingsplan is tijdens de termijn van de terinzagelegging geen zienswijze ingediend.
Na het in procedure brengen van het ontwerpbestemmingsplan, lag het plan gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn is er geen zienswijze ingediend.

3.1 Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten.
Met de gesloten realisatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld. Hierin zijn alle afspraken met de initiatiefnemer vastgelegd. In geval er sprake is van claimbare planschade, zijn ook die kosten voor de initiatiefnemer. Daardoor hoeft er tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Uw raad moet dit wel expliciet besluiten.

4.1. Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.
Op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling blijkt niet dat sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in deze gevallen expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Tegenargumenten en risico’s
1.1 Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.
Na vaststelling van dit bestemmingsplan dient het plan wederom zes weken ter inzage te liggen. In deze periode is het mogelijk beroep in te stellen.

Financiële gevolgen
Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaarden van planschade aanspraken, is voor de vaststelling van dit bestemmingsplan een realisatieovereenkomst afgesloten.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het gemeenteblad. In de Maas en Waler verschijnt een verkorte publicatie. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties.

Inwonersparticipatie
Door deze initiatiefnemer is gesproken met de bewoners in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast is op 23 januari 2023 een inloopavond gehouden. Bewoners in de

omgeving van het plangebied en geïnteresseerden konden deze avond vragen stellen of meer horen over het plan. Op enkele kritische vragen na, waren bezoekers positief over het plan.

Uitvoering of Vervolgstappen
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat er gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden:

- die een zienswijze hebben ingediend;
- aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren hebben gebracht;
- die het niet eens zijn met de wijzigingen (niet van toepassing voor dit plan) die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Tevens kan tijdens de beroepstermijn –alleen naast het instellen van een beroepschrift- een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Dat kan bij de Voorzitter van de Afdeling. Zonder zo'n verzoek treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Als een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het bestemmingsplan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.
Na afloop van de beroepstermijn van zes weken na de publicatiedatum treedt het plan in werking in geval er geen beroep is ingesteld. Na die periode kan een bouwaanvraag voor de bouw worden ingediend.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen

- Verbeelding (P217841 nieuwbouwplan 't Erf Druten_2024
- 't Erf, Druten_Regels
- 't Erf, Druten_Toelichting
- 't Erf, Druten_Bijlagen bij regels_Bijlage 1 Beleidsnotitie internetwinkels
- 't Erf, Druten_Bijlagen bij regels_Bijlage 2 Nota Parkeernormen 2021
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 2 Landschappelijke inpassing
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 4 Quickscan bodem
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 5 Rapport onderzoek stikstofdepositie
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 7 Besluit hogere grenswaarden
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 8 Archeologisch onderzoek
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 9 Memo parkeernormering
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 10 Oppervlakteverharding nieuwe situatie
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 11 Advies welstand
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 12 Bezonningsstudie
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 13 Digitale watertoets
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 14 Omgevingsdialoog
- 't Erf, Druten_Bijlage bij toelichting_Bijlage 15 Maatvoering parkeeroplossing