Openbaar Zaaknummer: Z/22/080635

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Datum: 30 januari 2024

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Hoogeerdstraat naast 18 en 20 Niftrik

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ontvangen zienswijzen zoals deze is opgenomen in de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan 'Hoogeerdstraat naast 18 en 20' gewijzigd vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0296.BGBHoogeerdstr18-DFBP met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond BRK dd. 22 januari 2024 met de bestandsnaam NL.IMRO.0296.BGBHoogeerdstr18-DFBP.
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
Op de locatie Hoogeerdstraat naast 18 en 20 in Niftrik is de initiatiefnemer voornemens om twee-aaneen gebouwde levensloopbestendige woningen te realiseren.



Het verzoek is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het bestemmingsplan de bouw van woningen niet toe staat. Het initiatief heeft meegelopen met de tweede KPI ronde van 2021. Hierin is het initiatief positief beoordeeld.

Bij besluit van 17 januari 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het ter inzage leggen van het plan. Het ontwerpplan is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Wegwijs en de gemeentepagina van 9 februari 2023 gepubliceerd. Op het plan zijn twee zienswijzen ingediend, deze is ontvankelijk verklaard. Overeenkomstig artikel 3.8 lid e Wro kan uw raad beslissen om het plan vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	**Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)**
7 december 2021	Toekenning KPI (Z/21/065884)
17 januari 2023	Besluit om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage leggen en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen. (Z/22/080635)

Gewenst resultaat
Het realiseren van twee-aaneen gebouwde levensloopbestendige woningen aan de Hoogeerdstraat naast 18 en 20 in Niftrik.

Argumenten

1.1 De ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en waar nodig in het plan verwerkt.
Gedurende de termijn van de terinzagelegging zijn er twee zienswijze ontvangen. Deze zienswijzen zijn inhoudelijk beoordeeld. De zienswijzen zijn gedeeltelijk gegrond verklaard.
Een viertal wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen doorgevoerd in het bestemmingsplan. De volgende wijzigingen zijn in het bestemmingsplan (verbeelding, toelichting en bijlage) aangebracht:

- Het woord starterswoning is in de toelichting vervangen door levensloopbestendige woning.
- Het bouwvlak van de woningen wordt op de verbeelding een stukje naar achter gelegd zodat duidelijk is dat qua afstand de nieuwe woningen in ieder geval niet maatgevend zijn voor het bedrijf aan de Hoogeerdstraat 15 Niftrik.
- Het akoestisch onderzoek waarmee is aangetoond dat het bedrijf niet wordt belemmerd wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan als bijlage.
- De juiste milieucategorie is overgenomen voor het bedrijf tegenover de ontwikkeling, namelijk categorie 3.2.

2.2 Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.
De wettelijk voorgeschreven procedure is gevolgd. De in dit kader ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en verwerkt in het bestemmingsplan. De wijzigingen, als gevolg van de ontvangen zienswijzen zijn weergegeven in de zienswijzennota. De wijzigingen vormen geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

2.3. Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.
Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Zo is voor geluid in de wet vastgelegd welke geluidsbelasting acceptabel is en geld voor geur de Wet geurhinder. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, bodemkwaliteit en de wet natuurbescherming. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.

3.1. Er is een anterieure overeenkomst afgesloten.
De gemeente heeft een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

4.1. Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.
Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Tegenargumenten en risico's

2.1. Er is beroep mogelijk tegen het bestemmingsplan.
Er zijn zienswijzen ingediend. Deze waren ontvankelijk. Degene die een zienswijzen hebben ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan en andere belanghebbenden kunnen beroep bij de Raad van State instellen. De indieners van het beroep moeten wel aantonen dat ze belanghebbenden zijn.

2.2. Er zijn wijzigingen doorgevoerd.
Er zijn naar aanleiding van de gedeeltelijk gegronde zienswijzen wijzigingen doorgevoerd waardoor het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld wordt. Tegen deze wijzigingen kan een ieder in beroep gaan bij de Raad van State.

Financiële gevolgen

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaarden van planschade aanspraken is er voor de definitieve vaststelling een realisatieovereenkomst afgesloten.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het gemeenteblad en in de Wegwijs 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
De initiatiefnemer heeft de naaste buren geïnformeerd over het initiatief. Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden.

Uitvoering of Vervolgstappen
Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Indien beroep wordt ingesteld, volgt na deze termijn de afhandeling daarvan.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen:
1. Regels en toelichting bestemmingsplan 'Hoogeerdstraat naast 18 en 20'
2. Verbeelding bestemmingsplan 'Hoogeerdstraat naast 18 en 20'
3. Bijlage bij de regels
4. Bijlagen bij de toelichting
5. Zienswijzenota
6. Bijlage bij de zienswijzenota