Raadsvoorstel

Gemeente Mook en Middelaar

Documentnummer	**ZM22.04139**
Onderwerp	**Vaststelling bestemmingsplan Molenhoek Zuid**
Datum raadsvergadering	**20 april 2023**
Raadscommissie	Grondgebied
Datum raadscommissie	12 april 2023
Programma	Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Portefeuillehouder	A.F. Herings

Vaststelling bestemmingsplan Molenhoek Zuid

Inleiding

Op 10 maart 2022 is de gebiedsvisie Molenhoek Zuid vastgesteld. In deze visie zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden benoemd voor de ontwikkeling van de woonwijk. Daarbij gaat het om het woningaantallen, de globale inrichting van het terrein. Ook woningbouwcategorieën en de maximale bouwhoogte zijn benoemd.

Met deze uitgangspunten in het achterhoofd is het ontwerp van de woonwijk verder gespecificeerd en is het ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan met de bijbehorende bijlagen en onderzoeken heeft, samen met het ontwerp besluit hogere waarde Wet Geluidhinder voor een periode van zes weken ter visie gelegen vanaf 9 december 2022. Tijdens deze periode zijn 16 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de nota zienswijzen. Naar aanleiding van de zienswijzen wordt voorgesteld dat er enkele aanvullingen en wijzingen gedaan worden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Ook worden er ambtshalve enkele wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld.

Voorstel

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen conform de bijgevoegde nota zienswijzen;
2. In te stemmen met de voorgestelde ambtshalve wijzigingen;
3. Het bestemmingsplan Molenhoek Zuid gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen;
5. De provincie te verzoeken het vastgestelde bestemmingsplan vervroegd te mogen publiceren.

Beoogd effect

De realisatie van de woningbouwplannen voor Molenhoek Zuid planologisch mogelijk maken.

Argumenten

1.1 De zienswijzen leiden niet tot grote wijzigingen in het bestemmingsplan
Er zijn 16 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijgevoegde nota zienswijzen. In de nota is weergegeven welke wijzigingen worden voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

2.1 Er zijn enkele aanpassingen
Zowel in de plankaart als in de regels en de toelichting zijn enkele aanvullingen en correcties aangebracht. Als bijlage is een overzicht opgenomen van de voorgestelde aanpassingen.

3.1 Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het plan op een aantal onderdelen gewijzigd
Zoals hierboven beschreven zijn er op basis van de zienswijzen en ambtshalve een aantal aanpassingen voorgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien hiermee het bestemmingsplan op onderdelen afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan zoals dat ter visie heeft gelegen, is er sprake van een gewijzigde vaststelling.

4.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd
Met de ontwikkelaars wordt het kostenverhaal middels een anterieure overeenkomst geregeld. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de aanleg van het openbaar gebied, de gemeentelijke apparaatskosten en planschade. Aangezien het kostenverhaal op deze wijze voldoende is verzekerd is het niet nodig om een exploitatieplan op stellen.

5.1 Het is wenselijk de procedure zo vlot mogelijk te doorlopen
Als een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld moet er formeel zes weken worden gewacht voordat het besluit gepubliceerd mag worden en het vastgestelde bestemmingsplan ter visie mag worden gelegd, zodat de provincie eventueel kan reageren op de wijzigingen in het plan. Het betreft slechts ondergeschikte wijzigingen in het plan. Er is ambtshalve met de provincie al afstemming geweest over de mogelijkheid om vervroegd te kunnen publiceren.

Kanttekeningen

-

Duurzaamheid

Bij de vaststelling van de gebiedsvisie heeft uw raad het ambitieniveau voor de ontwikkeling van Molenhoek Zuid vastgesteld. Voor de woningen is het uitgangspunt dat ze energieneutraal moeten worden uitgevoerd. Dit is een ambitie die hoger ligt dan de wettelijk norm (de wettelijke norm is Beng = bijna energie neutrale gebouwen).

Participatie

Bij de totstandkoming van de gebiedsvisie is ruimte geweest voor participatie. Na vaststelling van de gebiedsvisie is er, door de ontwikkelaar, in samenspraak met de gemeente, een participatietraject opgestart waarbij enkele avonden in het dorpshuis informatie is opgehaald en plannen zijn gedeeld. Ook is er intensief samengewerkt met een klankbordgroep om de plannen daar waar wenselijk en mogelijk bij te schaven.

Financiën

Met de ontwikkelaars is een anterieure overeenkomst gesloten waarbij afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Daarbij worden onder andere de ambtshalve kosten, maar ook planschadekosten en aanleg van openbaar gebied verhaald. Het plan kent met het vereiste bouwprogramma een exploitatie tekort.

Communicatie

Na de (gewijzigde) vaststelling van het bestemmingsplan wordt de publicatie op de voorgeschreven wijze kenbaar gemaakt. Als een bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld moet er formeel zes weken worden gewacht voordat het besluit gepubliceerd mag worden en het vastgestelde bestemmingsplan ter visie mag worden gelegd, zodat de provincie eventueel kan reageren op de wijzigingen in het plan. Er wordt voorgesteld om de provincie te verzoeken om eerder dan na de voorgeschreven zes weken het plan te mogen publiceren.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Tijdens deze termijn kan iemand die een zienswijze heeft ingediend een beroep instellen tegen het besluit en kan iedereen een beroep indienen ten aanzien van de gewijzigde onderdelen. Nadat de beroepstermijn is afgelopen, treedt het bestemmingsplan in werking, tenzij er een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. Indien er geen beroep is ingesteld, dan is het bestemmingsplan vanaf dat moment onherroepelijk. Indien er wel een beroep wordt ingesteld hangt dit af van de behandeling van het beroep door Raad van State.

Bijlage(n)

1. Ontwerpbestemmingsplan;
2. Nota zienswijzen;
3. Voorgestelde aanpassingen;
4. Besluit hogere waarden.

Mook, 28 maart 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
drs. W. Mariman

De burgemeester
mr. drs. W. Gradisen