RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan "Westervoort, Pals 40"

Zaak- & documentnr. : Z/23/110358 201643079
Portefeuillehouder : J.H.J. Sluiter

Opsteller : Doré Sengers
Afdeling : RSO
Telefoonnr : 088 695 3122

Samenvatting
Met het vaststellen van de ontwikkelvisie de Pals is een visie gegeven op de ruimtelijke mogelijkheden voor het gebied de Pals. Hieronder valt ook het voormalige agrarische bedrijf Pals 40. Met het wijzigen van het bestemmingsplan wordt uitvoering gegeven aan de ontwikkelvisie de Pals met het toevoegen van acht woningen in de vrije sector. Tevens is door het college een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

Beslispunten
1. Het bestemmingsplan “Westervoort, Pals 40” ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 en 2 Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding
Uw raad heeft (geamendeerd) de ontwikkelvisie de Pals vastgesteld. Deze ontwikkelvisie geeft toetsingskaders voor ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied. Deze visie geeft ook voor het gebied Pals 40 ontwikkelmogelijkheden.
Op 17 oktober 2023 heeft het college van B&W ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Westervoort, Pals 40". Het ontwerpplan heeft vervolgens van donderdag 26 oktober tot en met woensdag 6 december 2023 ter inzage gelegen. Naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan “Westervoort, Pals 40” zijn geen zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

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. Dit is echter een termijn van orde.
Bij behandeling van dit voorstel in de raadsvergadering wordt de vaststelling op 11 maart 2024 bekrachtigd. Op 29 februari 2024 verliep de 12 weken termijn, maar omdat het een termijn van orde is zijn er geen juridische consequenties. Daarnaast is de overschrijding van deze termijn te verklaren vanwege het vergaderschema van de gemeenteraad en de daarbij horende data voor het aanleveren van stukken.

Beoogd effect
Uitvoering te geven aan de ontwikkelvisie de Pals en het juridisch en planologisch mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling van 8 woningen.

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. Wijziging van het bestemmingsplan is noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling
Op dit moment is het bestemmingsplan 'Komplannen Westervoort' van toepassing op de locatie Pals 40. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch'. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken is een wijziging naar de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' noodzakelijk.

1.3. De bestemmingsplanwijziging is een uitwerking van de ontwikkelvisie de Pals
Uw raad heeft met vaststelling van de ontwikkelvisie de Pals kaders meegegeven voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen dit gebied. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan deze kaders.

1.4. Het ontwerpbestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening
De ruimtelijke aanvaardbaarheid en de beoogde ontwikkeling is getoetst aan ruimtelijk beleid en verschillende omgevings- en milieuaspecten. Deze motivering is opgenomen in de toelichting behorend bij voorliggend plan. Hieruit blijkt dat voorliggend plan ruimtelijk aanvaardbaar is en in overeenstemming met de goede ruimtelijke ordening.

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

N.v.t.

Financiële paragraaf

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan, de vereiste onderzoeken en mogelijke planschadekosten 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. Dit is geregeld middels de ondertekende anterieure overeenkomst.

Relatie met het herstelplan

N.v.t.

Participatie en communicatie

Nadat uw gemeenteraad het besluit tot vaststelling heeft genomen wordt de initiatiefnemer daarvan op de hoogte gesteld. Het besluit wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en de Westervoort Post. Na bekendmaking kunnen belanghebbenden binnen zes weken beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de initiatiefnemer omwonenden van het plangebied c.q.

belanghebbenden bij de planuitwerking betrekt. Initiatiefnemer heeft hiervoor een participatieplan opgesteld. Initiatiefnemer heeft de plannen in gespreken met omwonenden gepresenteerd. Deze plannen zijn goed ontvangen, dat blijkt ook uit het feit dat er geen zienswijzen naar voren zijn gekomen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Duurzaamheid

Vanaf 1 januari 2021 moet aan de BENG-norm voldaan worden. Deze is niet gewijzigd bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024.
BENG staat voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen en kent een uniforme set parameters. Aan deze milieuprestatie-eis (MPG) moet worden voldaan, wat betekent dat leveranciers met milieuvriendelijker materialen of productie van materialen werken.

Intergemeentelijke samenwerking

N.v.t.

Bijlagen

1. 201643082 RB_Vaststelling bestemmingsplan "Westervoort, Pals 40"
2. 201632665 Verbeelding ontwerpBP "Westervoort, Pals 40"
3. 201632667 Regels ontwerpBP "Westervoort, Pals 40"
4. 201632668 Toelichting ontwerpBP "Westervoort, Pals 40"
5. 201632677 Bijlage Regels ontwerpBP "Westervoort, Pals 40"
6. 201632678 Bijlagen Toelichting ontwerpBP "Westervoort, Pals 40"

Westervoort, 23 januari 2024

Burgemeester en wethouders van gemeente Westervoort,

M. Sluiter MA
secretaris

drs. A.J. van Hout
burgemeester