

Datum vergadering gemeenteraad	Voorstelnummer
22 februari 2022	D.107573 Z.028612

Voorstel ingebracht door N. Straatman
Portefeuillehouder P.A.J.M. van den Hurk
Begrotingsprogramma en Ruimte; ruimtelijke ordening
taakveld

Onderwerp **Vaststelling bestemmingsplan
Kerk-Avezaath, Teisterbant**

Voorgesteld besluit

1. In te stemmen met de beantwoording van de ingekomen overleg reactie op het ontwerpbestemmingsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant zoals opgenomen in de Nota van Zienswijzen;
2. Het bestemmingsplan 'Kerk-Avezaath, Teisterbant' met IDN NL.IMRO.0214.KERTeisterbant-BVA1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpplan zoals te vinden in de nota van zienswijzen waarbij de grondwaterbeschermingsfuncties in de toelichting en regels zijn opgenomen.
3. Het beeldkwaliteitsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant vast te stellen.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant.

Samenvatting van het voorstel

Het college legt het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant ter vaststelling voor aan de gemeenteraad. Het bestemmingsplan maakt de bouw van 55 woningen mogelijk. Het plan is gelegen ten noorden van Kerk-Avezaath grenzend aan de wijk Lutterveld II. Het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan hebben ter inzage gelegen voor een periode van zes weken. Er zijn twee zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. De toelichting, regels en verbeelding worden aangevuld, zodat de grondwaterbeschermingsfuncties goed worden geborgd. Het beeldkwaliteitsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

HOOFDLIJNEN

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant heeft ter inzage gelegen. Het plan maakt de bouw van 55 woningen mogelijk in het gebied ten noorden van Kerk-Avezaath, grenzend aan Lutterveld II.

In het noordelijk deel van het plangebied zijn langs de ontsluitingsweg 22 woningen gesitueerd: 14 twee-onder-een-kapwoningen en 8 rijwoningen in twee blokjes van 3 en 5 woningen. In het zuidelijk deel zijn 33 woningen geprojecteerd: 16 sociale woningen en 17 woningen in de vrije sector.

Op 28 september 2021 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan en het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant in procedure te brengen. Het plan heeft van 12 oktober 2021 tot en met 22 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er twee zienswijzen ingediend.

2. Doel / meetbaar effect

Door het bestemmingsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant, wordt de bouw van 55 woningen mogelijk gemaakt in het gebied ten noorden van Kerk-Avezaath, grenzend aan Lutterveld II.

3. Argumenten

1.1. Gedurende de inzage termijn zijn er twee zienswijzen ingediend.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 oktober 2021 tot en met 22 november 2021 ter inzage gelegen. Er zijn twee zienswijzen binnengekomen. In de Nota van Zienswijzen zijn de zienswijzen samengevat en is er een ambtelijke reactie verwoord. Hieruit komt naar voren dat de toelichting en regels moeten worden aangevuld zodat de grondwaterbeschermingsfuncties goed worden geborgd in het vast te stellen bestemmingsplan. De voorgestelde wijzigingen kunt u terugvinden in de betreffende Nota.

2.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is getoetst aan de geldende beleidskaders en de milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Dit is samen met een beschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan onderbouwd. In het bestemmingsplan staat tevens een toelichting op de relevante juridische aspecten en op de uitvoerbaarheid van het plan. Het bestemmingsplan toont daarmee aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan vormt het toetsingskader bij de verlening van de omgevingsvergunningen en de inrichting van de openbare ruimte.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft samen met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. De ingediende zienswijzen hebben geen betrekking op het beeldkwaliteitsplan. In de welstandsnota van Buren is dit gebied niet opgenomen. In het beeldkwaliteitsplan zijn spelregels vastgelegd die, in combinatie met het bestemmingsplan, het uitgangspunt vormen voor nadere uitwerking van het plan.

4.1 Een exploitatieplan vaststellen is niet nodig.

De wet schrijft voor dat er een exploitatieplan moet worden vastgesteld door de gemeenteraad voor gronden waarvoor een bouwplan is voorzien. De raad kan bij de vaststelling van een bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als het verhaal van de kosten van de grondexploitatie op een andere manier is geregeld. Er is voor dit plan een anterieure overeenkomst gesloten, op deze manier is het kostenverhaal geregeld. De raad kan daarom besluiten geen exploitatieplan vast te stellen.

4. Kanttekeningen

1.1 Indien het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld, wordt niet voldaan aan de inspanningsverplichting.

In de overeenkomst die gesloten is in het kader van het plan Kerk-Avezaath, Teisterbant is een inspanningsverplichting opgenomen voor het realiseren van deze woningbouwontwikkeling van 55 woningen.

TOELICHTING EN UITVOERING

5. Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten in het kader van deze bestemmingsplanherziening. De kosten die gemaakt worden voor dit plan, worden verhaald op de initiatiefnemer. Hierdoor hoeft de gemeenteraad geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan. Het college heeft op 28 september 2021 besloten de grond aan initiatiefnemers te verkopen. Uit rapportage van een onafhankelijk deskundige is gebleken dat de verkoopprijs marktconform is. Dit gegeven wordt verwerkt bij de herijking van de grondexploitatie voor project Teisterbant in 2022.

6. Communicatie

De indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer worden geïnformeerd over het besluit tot vaststelling. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan op de gebruikelijke wijze gepubliceerd.

7. Uitvoering en planning

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, zal het plan worden gepubliceerd. Het plan zal dan in het kader van de beroepstermijn voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

8. Participatie

De wettelijk voorgeschreven procedure voorziet in de mogelijkheid tot burgerparticipatie. Dit kan door het indienen van zienswijzen. Daarnaast heeft initiatiefnemer de plannen toegelicht aan de direct omwonenden. Ook is er een inloopavond georganiseerd op 12 oktober 2021 in het dorps huis te Kerk-Avezaath. Hier kon het plan worden bekeken en was het mogelijk vragen te stellen.

9. Duurzaamheid

n.v.t.

Bijlagen:

1. Raadsbesluit
2. Nota van zienswijzen Kerk-Avezaath, Teisterbant
3. Ontwerpbestemmingsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant
4. Ontwerpbeeldkwaliteitsplan Kerk-Avezaath, Teisterbant
5. Overeenkomst Kerk-Avezaath, Teisterbant (vertrouwelijk)

Inlichtingen bij:

Naam	N. Straatman
Domein	Ruimte