



Onderwerp: Raadsvoorstel vaststellen bestemmingsplan “Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren”

Ons kenmerk: 2021-012736

Nummer.

Elst, 22 maart 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het bestemmingsplan “Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren” analoog en digitaal vast te stellen;
2. Het beeldkwaliteitsplan "Boterhoek, Heteren" vast te stellen conform bijlage 4;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 6 mei 2020 is door het college van burgemeester en wethouders aan dit project een prioritaire status toegekend voor de duur van drie jaar (20uit07324).

Het plangebied bevindt zich op het terrein van het voormalige NIOO (Nederlands Instituut voor Ecologie) aan de Boterhoeksestraat 48 te Heteren. Het NIOO is in 2011 verplaatst naar een nieuwe locatie in Wageningen en het perceel is sinds die tijd ongebruikt. Het perceel heeft momenteel een bedrijfsbestemming. Om de beoogde ontwikkeling planologisch mogelijk te maken, zal deze bestemming worden omgezet in een woonbestemming. Het plan voorziet in de realisatie van 26 woningen, waarvan 18 grondgebonden vrijstaande woningen, 8 sociale huurwoningen met de mogelijkheid om 4 daarvan te exploiteren als 4 sociale koopwoningen (tot € 200.000), in twee woongebouwen. Een uitgebreide beschrijving van het plan is te vinden op pagina's negen tot en met zestien van de toelichting van het bestemmingsplan.

Op 21 december 2021 besloot het college van burgemeester en wethouders om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan, met dien verstande dat hieraan voorafgaand zowel een exploitatieovereenkomst voor het kostenverhaal, als een planschadeovereenkomst ter afwenteling van eventuele planschade met de exploitant werd gesloten. Het college besloot tevens om geen inspraakprocedure te volgen en om het plan direct voor zienswijzen ter inzage te leggen. Ook stemde het college in met het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en met het ter inzage leggen hiervan.

Er is tijdens de zienswijzeperiode één zienswijze ingediend, welke na verdere afstemming met de indiener weer is ingetrokken.



Plangebied Boterhoeksestraat 48, Heteren

3. Doel en beoogd effect

Doel is te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het perceel Boterhoeksestraat 48 te Heteren. Met een besluit volgens voorstel kan een volgende stap gezet worden in de bestemmingsplanprocedure. Het effect is dat er een actueel planologisch regiem gaat gelden waarbinnen de ontwikkeling van 26 woningen op deze locatie mogelijk is.

4. Argumenten

1.1 Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze kenbaar gemaakt, welke na nadere afstemming vervolgens weer is ingetrokken.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van donderdag 30 december 2021 tot en met woensdag 9 februari 2022 ter inzage gelegen voor zienswijzen. Er is één zienswijze ingediend, waarin geen inhoudelijke punten aangehaald werden, maar waarin verzocht werd een verlenging van de zienswijzetermijn te bieden zodat indiener op een later tijdstip nog een inhoudelijke zienswijze kon indienen. Met de indiener is vervolgens contact opgezocht en is een overleg ingepland tussen de exploitant en de indiener. Een medewerker van de gemeente was hierbij aanwezig. De uitkomst van dit overleg is dat tussen de exploitant en indiener een vaststellingsovereenkomst is opgesteld waarin de exploitant tegemoetkomt aan de wensen van de indiener om zijn perceel - die grenst aan het plangebied - beter af te schermen van het plangebied, en vice versa. In de overeenkomst is tevens opgenomen dat de zienswijze van de indiener wordt ingetrokken. Er is geen aanleiding om wijzigingen in het bestemmingsplan aan te brengen.

1.2 Het in het bestemmingsplan vastgelegde woningbouwprogramma sluit aan bij de gemeentelijke woningbouwprogrammering.

Het plan voorziet in de realisatie van 26 woningen, waarvan 18 grondgebonden vrijstaande woningen, 4 sociale huurwoningen en 4 goedkope koopwoningen of 8 sociale huurwoningen.

1.3 Het bestemmingsplan voorziet in een planologisch kader voor woningen waarvan de behoefte is aangetoond en waarvoor onderbouwd is dat deze ontwikkeling geen onaanvaardbare effecten heeft.

In het bestemmingsplan is aangetoond dat aan deze ontwikkeling behoefte is, en dat de locatie passend is voor de beoogde ontwikkeling. Daarnaast is door middel van de benodigde onderzoeken aangetoond dat er geen sprake is van onaanvaardbare effecten door deze ontwikkeling.

1.4 De bestemmingsplanprocedure kan worden gecontinueerd, ondanks de uitspraak van de Raad van State over het Programma Aanpak Stikstof (hierna: PAS).

Op 29 mei 2019 heeft de Raad van State een uitspraak gewezen inzake het PAS. Gevolg hiervan is dat op dit moment alleen nog bestemmingsplannen in procedure kunnen worden gebracht als is onderbouwd dat er door de ontwikkeling geen significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitats optreden. Uit de rekenresultaten van Aeries-calculator is gebleken dat als gevolg van onderhavig project gedurende de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdeposities op de omliggende Natura 2000-gebieden hoger dan 0,00 mol/ha/j. Daarom vorm het aspect stikstof in relatie tot Natura 2000 geen belemmering voor de realisatie, de bestemmingsplanprocedure en de vergunningverlening van de omgevingsvergunning, activiteit bouwen.

1.5 De voorgenomen ontwikkeling biedt kwaliteit en duurzaamheid en voldoet aan het programma waaraan de prioritaire status is toegekend.

Uit eerdere ambtelijke advisering (in de regiekamer) bleek al dat dit initiatief in hoofdlijn voldoende wenselijk en kansrijk is. Scoring conform systematiek laat zien dat het plan aanvullende kwaliteiten heeft t.o.v. het lopende woningbouwprogramma én ook nadrukkelijk bijdraagt aan duurzaamheid. Het woonmilieu van deze ontwikkeling wordt 'landelijk wonen'. Op het gebied van duurzaamheid wordt een (hoge) GPR-score gehanteerd van 8,0. Aanvullend is nog van belang dat sloop van het bedrijfsgebouw, dat daar al ruim 15 jaar leegstaat, bijdraagt aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en het verbeteren van veiligheid en leefbaarheid.

2.1 Er zijn op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan geen inspraakreacties ingediend.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan voor het perceel heeft van donderdag 30 december 2021 tot en met woensdag 9 februari 2022 ter inzage gelegen voor inspraak. Wij ontvingen geen inspraakreacties op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

3.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Voor bestemmingsplannen waar een bouwplan wordt mogelijk gemaakt, zoals de bouw van een woning, is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Met de exploitant is een exploitatie- en planschadeovereenkomst gesloten, waarmee het kostenverhaal anderszins (anterieur) is verzekerd, zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

5. Kanttekeningen en risico's

n.v.t.

6. Financiën

Middels ondertekening van de exploitatie- en planschadeovereenkomst door beide partijen is het kostenverhaal voor de gemeente geborgd. In de overeenkomst is

opgenomen dat de geraamde plankosten in de EOK fase ad € 57.830,- worden verhaald bij de exploitant. Naast deze bijdrage ontvangt de gemeente een bijdrage aan bovenwijkse voorzieningen van € 27.500,-.

Voor dit initiatief is in de intentiefase een bedrag betaald van € 15.391,-. In totaal wordt er derhalve aan plankosten verhaald € 73.221,-. Alle plankosten kunnen gedekt worden uit de exploitatiebijdragen.

7. Vervolg

Planning

Het raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 10 mei 2022, waarna u op 24 mei 2022 kan besluiten omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

Na uw besluit conform advies wordt het vaststellingsbesluit van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan op de gebruikelijke manier gepubliceerd in Hét GemeenteNieuws. Verder wordt het plan geplaatst op de gemeentelijke website en www.ruimtelijkeplannen.nl. Na bekendmaking ligt het bestemmingsplan met bijbehorende stukken gedurende zes weken ter inzage voor eventueel beroep. Het besluit tot vaststelling treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking na publicatie van het vaststellingsbesluit. Tegen het beeldkwaliteitsplan is geen bezwaar of beroep mogelijk.

Communicatie

De exploitant brengen we schriftelijk op de hoogte van uw besluit. Met een direct omwonende die zich in het voortraject heeft gemeld is de afspraak gemaakt dat hij/zij tevens persoonlijk per e-mail op de hoogte wordt gebracht van de ter inzagelegging.

Initiatiefnemer, interactievorm en rol gemeente

De exploitant is betrokken geweest bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid heeft gegeven om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan kenbaar te maken. Voor dit bestemmingsplan is tevens een participatieproces doorlopen. Middels twee informatiebijeenkomsten op 22 september 2020 en 17 juni 2021 zijn direct omwonenden en naastgelegen bedrijven, alsook Dorpsraad Heteren op de hoogte gesteld van de plannen, waarbij zij ook de gelegenheid kregen om vragen te stellen. Dorpsraad Heteren heeft tijdens de zienswijzeperiode nog een reactie gegeven op het ontwerpbestemmingsplan en het proces dat hieraan vooraf is gegaan en heeft zich hier positief over uitgelaten.

Evaluatie

n.v.t

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris

de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

8. Relevante stukken

1. Toelichting en planregels bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren';
2. Bijlagenboek bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren';
3. Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren';
4. Beeldkwaliteitsplan 'Boterhoek, Heteren';
5. Raadsbesluit.

Portefeuillehouder: Wethouder Wijnte Hol

De behandelend ambtenaar is R. Visser. Technische vragen dienen uiterlijk donderdagmorgen om 08:00 uur voor de betreffende politieke avond te worden gesteld via griffie@overbetuwe.nl