

Onderwerp:

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren"

Ons kenmerk:
2021-012736

Nummer.

Elst, 18 juli 2022

AAN DE RAAD

1. Voorstel

1. Het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren" vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren" analoog en digitaal gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen uit het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren";
3. Het beeldkwaliteitsplan "Boterhoek, Heteren" gewijzigd vast te stellen conform de wijzigingen uit het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan "Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren";
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

2. Inleiding

Op 6 mei 2020 is door het college 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 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). 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 om in te stemmen met het ontwerpbestemmingsplan. 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. Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend die na nadere afstemming met indiener weer is ingetrokken. Verder is er één inspraakreactie ingediend op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

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. Het resultaat is dat met dit plan een bijdrage wordt geleverd aan de woningbouwopgave.

4. Argumenten

1.1 Er is tegen het ontwerpbestemmingsplan één zienswijze kenbaar gemaakt, die 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.

In de zienswijze werden geen inhoudelijke punten aangehaald, maar werd verzocht 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 gezocht en heeft een overleg plaatsgevonden 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. Dit is gebeurd.

1.2 Er is aanleiding om ambtelijke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

Er is aanleiding om ambtelijke wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan door te voeren.

Ten eerste met betrekking tot een ingediende inspraakreactie op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan waarvoor tevens aanpassingen in het ontwerpbestemmingsplan benodigd waren (zie hiervoor argument 3.1).

Ten tweede dienen ambtelijke wijzigingen doorgevoerd te worden door een spuitzone die deels over het plangebied gelegen is. Ten aanzien van spuitzonering is het integraal ambtelijk advies gevolgd, waarin bij het toetsen van het initiatief destijds geconstateerd was dat van spuitzones geen sprake was. De feitelijke situatie bleek op het moment van ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan inmiddels gewijzigd. Twee geprojecteerde woningen zijn gelegen binnen de spuitzone. Met aanpassingen in het bestemmingsplan is geborgd dat een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd is en dat de gebruiksmogelijkheden van het betreffende naastgelegen agrarische perceel niet worden beperkt. Zie voor de specifieke aanpassingen het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Er is aanleiding om wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.

2.1 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.

2.2 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.

2.3 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 Aerius-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.

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

Uit eerdere ambtelijke advisering 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.

3.1 Er is op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan één inspraakreactie 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 één schriftelijke inspraakreactie op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan.

In de inspraakreactie wordt ingegaan op een fiets- en wandelpad dat in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan en ontwerpbestemmingsplan was opgenomen. Het gaat om een pad dat vanuit het westen van het plangebied een extra verbinding zou vormen met de Randwijkse Rijndijk, naast de verbinding die gepland is vanuit het plangebied richting het noorden. Het betreffende pad maakt geen deel uit van het plangebied van het

bestemmingsplan. Dit pad is daarom geschrapt uit de stukken; zowel het beeldkwaliteitsplan als de bestemmingsplandocumenten.

In het rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen wordt nader geduid wat de specifieke wijzigingen in de stukken inhouden. Met indiener van de inspraakreactie is nader contact geweest en deze heeft reeds aangegeven akkoord te zijn met de voorgestelde wijzigingen.

Er is aanleiding om wijzigingen in het ontwerpbeeldkwaliteitsplan aan te brengen.

4.1 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

Er zijn geen kanttekeningen bij dit raadsvoorstel.

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. Duurzaamheid

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.

8. Vervolg

Planning

Dit raadsvoorstel wordt naar verwachting besproken op de voorbereidende vergadering van 6 september 2022, waarna u op 20 september 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, www.officielebekendmakingen.nl 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. De indiener van de inspraakreactie zal tevens schriftelijk op de hoogte gebracht worden 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 rol van de gemeente is uitvoering van wet,- en regelgeving en uitvoering geven aan een taak van de gemeente.

De exploitant is betrokken geweest bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Verder wordt de wettelijke procedure doorlopen, die de mogelijkheid heeft gegeven om zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan of inspraak op het ontwerpbeeldkwaliteitsplan 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

Dit onderdeel is niet van toepassing.

HET COLLEGE VAN BURGEMEESTER EN WETHOUDERS,
de gemeentesecretaris de burgemeester

P.J.E. Breukers

R.P. Hoytink-Roubos

9. Relevante stukken

1. Raadsvoorstel;
2. Concept rapport zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan en ontwerpbeeldkwaliteitsplan “Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren”
3. Lijst NAW-gegevens (NIET OPENBAAR)
4. Toelichting en planregels bestemmingsplan ‘Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren’;
5. Bijlagenboek bestemmingsplan ‘Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren’;
6. Verbeelding bestemmingsplan ‘Buitengebied, Boterhoeksestraat 48, Heteren’;
7. Beeldkwaliteitsplan ‘Boterhoek, Heteren’;
8. Raadsbesluit.

Portefeuillehouder: Wethouder W.H. 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