

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan CPO de Rivierduin

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan CPO de Rivierduin gewijzigd vast te stellen.
2. De zienswijzennota op het ontwerp bestemmingsplan vast te stellen en vrij te geven voor verzending naar de indieners.
3. Het document 'Beeldkwaliteitsplan – CPO de Rivierduin' (bijlage 2) vast te stellen als een beeldkwaliteitsplan als bedoeld in de nota ruimtelijke kwaliteit.

Aanleiding

Vanaf eind 2018 werkt CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap) vereniging De Rivierduin hard aan de realisatie van haar project: de bouw van 12 woningen in Bergharen. De projectlocatie is daarvoor al door aanstaande CPO-ers en andere geïnteresseerde inwoners van Bergharen gekozen.

Op 4 juli 2019 heeft gemeenteraad besloten tot het openen van een grondexploitatie voor de ontwikkeling van 12 woningen door CPO De Rivierduin. Deze woningen moeten een plek krijgen in het verlengde van de Ploegstraat, tussen de Molenweg en de Wijksestraat, te Bergharen. De gemeente wil ruimte bieden aan haar inwoners om onder andere door middel van CPO te voorzien in de woningbehoefte.

De opgerichte vereniging is samen haar architect, procesbegeleider en de gemeente aan de slag gegaan met de vorming van plannen. Al vroeg in de planvorming zijn daarbij logischerwijze ook de omwonenden betrokken. Op maandag 2 september 2019 presenteerde De Rivierduin haar plannen aan de mensen die het dichtste bij het project wonen. Vervolgens is er op 10 december 2019 een inloopavond georganiseerd voor iedereen die rondom het plangebied woont of aanliggende grond in eigendom heeft. Er was een ruime belangstelling en net als bij de eerste presentatie zijn gemaakte opmerkingen waar maar mogelijk verwerkt in het plan. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerp plan is een webinar gehouden voor een ieder met uitleg en ruimte voor vragen. Een uitnodiging voor het webinar stond in de Wegwijs, het blad Op de Hoogte (oplage: 1200) en is deur-aan-deur bezorgd rondom het plangebied. Drie mensen hebben op het webinar ingelogd.

Tot voor kort heeft op de beoogde bouwlocatie een biologische agrariër de akker in erfpacht gehad bij de gemeente Wijchen. Ook werd een deel van gronden aan aanliggende bewoners verhuurd als tuin. Op deze gronden rust een agrarische bestemming. Om de 12 woningen te kunnen realiseren en de daarvoor benodigde omgevingsvergunning af te geven is een nieuw bestemmingsplan nodig. Deze beslisnota gaat daarover. Tegelijk is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan zorgt voor een gedragen en samenhangend beeld van het nieuwe buurtje in Bergharen. In aansluiting op de bestaande bebouwing van Bergharen. Ook deze leggen wij graag aan u voor ter besluitvorming.

Wijziging ten opzichte van ontwerp bestemmingsplan.

In de planregels is in artikel 9 is nu specifiek vastgelegd dat er per kavel één parkeerplaats komt. Uitzondering is het starterskavel waar parkeren op eigen terrein niet mogelijk is. Dit past in de parkeerbalans. Achterliggende gedachte van de regel is dat ook in de toekomst parkeren op eigen terrein verzekerd blijft.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
07-04-2020	Z/20/043802 ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage leggen
04-07-2019	Z/18/15734 Opening grondexploitatie voor CPO Bergharen door de gemeenteraad
28-02-2019	19 1 15734 Vastelling werkkrediet voor CPO Bergharen (geamendeerd aangenomen).
18-12 - 2018	Z/18/15734 Start project CPO Bergharen samen met vaststellen intentieovereenkomst door college

Gewenst resultaat

Het projectgebied te voorzien van een planologisch juridisch kader om vergunningverlening en de gewenste ontwikkeling van het terrein mogelijk te maken.

Het nieuwe buurtje als uitbreiding van Bergharen voorzien van een ruimtelijk kader via het beeldkwaliteitsplan om de gewenste uitstraling te verkrijgen.

Argumenten

- 1.1 *Dit biedt CPO-vereniging de Rivierduin de mogelijkheid woningen voor haar leden te gaan realiseren*
Het collectief particulier opdrachtgeverschap de Rivierduin heeft 12 leden die bewust samen werken om 12 woningen te realiseren. Door die samenwerking willen zij voordelen als vermindering van plankosten en meer zeggenschap over de eigen woningen. Dit in nauw overleg met de mensen in de omgeving van het plan en met de gemeente.
- 1.2 *Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.*
In de toelichting wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten (bodem, geluid, luchtkwaliteit), ecologie, externe veiligheid, archeologie en de relevante beleidskaders. Hieruit blijkt dat de ontwikkeling zowel planologisch als beleidsmatig aanvaardbaar is. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan is een Steenuilenonderzoek afgerond. Deze is als bijlage bij deze beslisnota gevoegd. Uit het onderzoek blijkt dat er voorzien moet worden in compensatie voor het verlies aan fourageergebied. Daarin wordt voorzien in het groengebied direct ten zuiden van CPO-plan. Ook hiermee is uitvoering van de plannen verzekerd.
- 1.3 *Dit project draagt bij aan de invulling van de behoefte aan woningen.*
Uit alles blijkt de behoefte aan woningen groot. In Nederland, in de provincie, in de regio, in de gemeente en zo ook in Bergharen. Diverse programma's en de recente woondeal richten zich op versnelling van woningbouw. Met dit project

- komen er nieuwe woningen bij en komen er in Bergharen vervolgens woningen vrij voor doorstroom.
- 2.1 *De zienswijzennota geeft duidelijkheid aan indieners over de verwerking van hun reacties op het ontwerp bestemmingsplan en ontwerp beeldkwaliteitsplan.*
De zienswijzen gaven geen aanleiding om de plannen aan te passen. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is verzekerd in de toelichting bij het bestemmingsplan. De belangen van omwonenden zijn op diverse momenten mondeling en schriftelijk opgehaald en in alle redelijkheid en billijkheid behartigd. Hiervoor heeft de CPO-vereniging een aantal concessies gedaan aan haar plannen, zoals verwoord in de zienswijzennota. Vanuit het waterschap is verduidelijking gevraagd naar de watervoorzieningen. Door de zienswijzennota vast te stellen en te laten verzenden naar indieners laat uw raad zien dat de reacties zorgvuldig zijn meegewogen bij het opstellen van het definitieve bestemmingsplan.
- 3.1 *het nieuwe buurtje aan de rand van Bergharen verdient een goed kader.*
Het beeldkwaliteitsplan maakt na vaststelling deel uit van de nota Ruimtelijke kwaliteit. Omgevingsvergunningen voor de bouw van de woningen en latere uitbreidingen of wijzigingen worden getoetst aan dit plan. Daarmee bewaken wij met elkaar de afgesproken ruimtelijke kwaliteit voor het gehele plan.

Tegenargumenten en risico's

Er zijn geen tegenargumenten. Risico's zijn nihil, daar het project door een vereniging wordt gedragen. Zou een individueel lid uitstappen of uitvallen dan kan een nieuw lid instappen

Financiële gevolgen

Geen. Het voeren van de bestemmingsplanprocedure wordt uit het project betaald. De inkomsten van de kavelverkoop dekken de kosten van het gereed maken van de bouw kavels. In de communicatie met De Rivierduin en naar uw raad toe is gesteld dat het project minimaal kostenneutraal moet zijn.

Communicatie

Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld wordt gepubliceerd in De Wegwijs, Staatscourant, en een brief aan indieners van zienswijzen met uw besluit over de zienswijzennota.

Uitvoering

Het vastgestelde bestemmingsplan staat zes weken na publicatie open voor beroep bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit geldt ook voor het beeldkwaliteitsplan.

Voorstel

Advies

Overlegd met het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland.
Advies gevraagd aan team JAFL

Bijlagen

1. Bestemmingsplan CPO De Rivierduin (toelichting, bijlagen bij toelichting, gewijzigde regels en verbeelding)
2. Beeldkwaliteitsplan CPO De Rivierduin
3. Steenuilenonderzoek CPO De Rivierduin
4. Zienswijzennota CPO de Rivierduin

