

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Hemelrijk Puiflijk' bouw van 68 wonigen

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de ontvangen zienswijzen zoals deze is opgenomen in de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan 'Hemelrijk Puiflijk.' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0225.BPpuifhemelrijk-2103 met de bijhorende bestanden en bijlagen en zoals verbeeld op papier, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond van de BGT-kaart dd. 7 januari 2021
3. Geen exploitatieplan vast te stellen
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren

Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een woningbouwontwikkeling aan de Koningsweg in Puiflijk, genaamd Hemelrijk. Eén en ander conform het stedenbouwkundige plan dat is opgesteld. Op 6 december 2018 hebben wij het verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van woningen op het perceel aan de koningsweg te Puiflijk. Op 5 november 2019 is er door het college besloten om principe medewerking te verlenen voor woningbouw aan de Koningsweg te Puiflijk. Op 3 december 2019 is er door het college besloten om principe medewerking te verlenen voor woningbouw aan de Koningsweg te Puiflijk dit is een aanvulling op het vorige besluit van 5 november 2019. Op 2 juni 2020 is er door het college akkoord gegeven op het stedenbouwkundig ontwerp Hemelrijk te Puiflijk. Het goed gekeurde stedenbouwkundig ontwerp dient vervolgens als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het plan (inrichting openbare ruimte en groen), het op te stellen bestemmingsplan, de op te stellen overeenkomst e.d. Dit onderliggende voorstel is hier de uitwerking van.

KlokGroep is voornemens om op de locatie aan de Koningsweg maximaal 68 grondgebonden woningen te realiseren. Het betreft rijwoningen en twee-onder-één-kapwoningen, voor zowel starters als doorstromers binnen bestaand stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen de huidige bestemming 'Agrarisch'. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken, is onderhavig nieuw bestemmingsplan opgesteld.

Voor de ontwikkeling van het gehele plangebied is gekozen voor een globale bestemming. Deze opzet maakt het mogelijk om de definitieve stedenbouwkundige verkaveling van de woonbuurt in een later stadium op ondergeschikte onderdelen te wijzigen en – waar nodig – te verfijnen, zodat ingespeeld kan worden op wijzigende (markt)omstandigheden en ontwikkelingen.



Het onderhavige bestemmingsplan 'Hemelrijk Puiflijk' biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van de maximaal 68 woningen. Doel van het plan zijn bouwtitels voor de realisatie en het geven van richtlijnen voor het beheer.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 1 juli 2021 tot en met 11 september 2021 ter inzage gelegen. In deze periode is er één zienswijze ingediend. Deze is ontvankelijk verklaard en daardoor inhoudelijk beoordeeld. De zienswijze is ongegrond verklaard. Wel is er één ambtelijke wijziging doorgevoerd. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt verwezen naar de zienswijzennota. Het gewijzigde bestemmingsplan ligt nu ter besluitvorming voor.

Openbaar

Zaaknummer: 63257

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
5-11-2019	Zaaknummer Z/18/024557 is er door het college besloten om principe medewerking te verlenen voor woningbouw aan de koningsweg te Puiflijk. Besluit (Aangehouden) Bijlage 2b bladzijde 3 is uitstekende basis voor verdere uitwerking. Invulling woningbouwprogramma moet passend worden gemaakt op schaal van Puiflijk.
3-12-2019	Zaaknummer Z/18/024557 is er door het college besloten om principe medewerking te verlenen voor woningbouw aan de koningsweg te Puiflijk dit is een aanvulling op het vorige besluit van 5 november 2019. Besluit (Aangenomen met aangepast besluit) 1. Medewerking te verlenen aan het verzoek van Klok Groep BV voor woningbouw aan de Koningsweg te Puiflijk; 2. In de uitwerking aandacht voor "hofjes" in de verdere planvorming; 3. Aan de medewerking de voorwaarden te koppelen zoals opgenomen in bijlage 1 'Randvoorwaarden en uitgangspunten 'Hemelrijk' te Puiflijk'; 4. De initiatiefnemer hiervan schriftelijk in kennis te stellen.
2-6-2020	Zaaknummer Z/18/024557 2020 is er door het college akkoord gegeven op het stedenbouwkundig ontwerp Hemelrijk te Puiflijk. Het goed gekeurde stedenbouwkundig ontwerp dient vervolgens als uitgangspunt voor de verdere uitwerking van het plan (inrichting openbare ruimte en groen), het op te stellen bestemmingsplan, de op te stellen overeenkomst e.d.
22-6-2021	Zaaknummer Z/21/063257 dossiernummer 2732 Besluit: De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Hemelrijk Puiflijk' ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen. En in te stemmen met de concept-antérieure overeenkomst.

Gewenst resultaat

Het planologisch mogelijk maken dat er 68 woningen op het perceel aan de Koningsweg te Puiflijk gerealiseerd kunnen worden.

Argumenten

- 1.1 *Alle ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en waar nodig in het plan verwerkt.*
 Gedurende de termijn van de terinzagelegging is er één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is inhoudelijk beoordeeld. Echter, heeft deze zienswijze niet geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. De zienswijze is ongegrond verklaard.
 Er is één ambtelijke wijziging doorgevoerd in de regels in artikel 8.1 'Strijdig gebruik', hier is lid f toegevoegd aan het bestemmingsplan. De volgende ambtshalve wijziging is in het bestemmingsplan (regels) aangebracht:

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- f. het verharden van een bouwperceel met meer dan:
 - 1. 90 % voor woningen in de bouwwijze 'aaneengebouwd';
 - 2. 80 % voor woningen in de bouwwijze 'twee-aaneen';
 - 3. 70 % voor woningen in de bouwwijze 'vrijstaand'.

Op basis van de nadere uitwerking van de waterhuishouding van het plangebied blijkt dat er voorwaarden nodig zijn om te zorgen dat er in de toekomst geen wateroverlast wordt verwacht in de nieuwe wijk. In artikel 8.1 onder f is er daarom aangegeven dat de uitgeefbare bouwpercelen een maximaal procentueel verhard oppervlak mogen hebben tijdens het gebruik.

De beantwoording van de zienswijze en de ambtelijk wijziging zijn opgenomen in de zienswijzennota (Bijlage 6). In de bijlage van de zienswijzennota zijn de originele geanonimiseerde zienswijze opgenomen (Bijlage 7).

2.1 Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening.

Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Zo is voor geluid in de wet vastgelegd welke geluidsbelasting acceptabel is en geldt voor geur de Wet geurhinder. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit, bodemkwaliteit en externe veiligheid. Verder is aangetoond dat geen sprake is van verstoring van archeologische waarden of van de leefomgeving van planten en dieren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.

2.2 Het plan is in overeenstemming met de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening doen geen concrete uitspraken die voor dit plan van belang zijn. De Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland staan daarmee uitvoering van dit initiatief niet in de weg.

2.3 De maat en schaal van de bebouwing zijn passend in de omgeving

Samen met de dorpsbouwmeester en de stedenbouwkundige van Klok hebben we getracht aan alle wensen van het college en de raad te voldoen. Met deze verkaveling zijn we van mening dat er een prettig woon en leef klimaat kan worden gerealiseerd.

2.4 Het plan voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het principe besluit

In het principe besluit van B&W van 2 juni 2020 zijn een aantal voorwaarden opgenomen. Het voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen. Het betreft hier voornamelijk het programma van de woningen, de aanwezigheid van een groene wig en de aanwezigheid van een hof. Dit is geborgd in zowel de regels als in de realisatieovereenkomst.

Openbaar

Zaaknummer: 63257

2.5. *Dit is een wettelijke verplichting.*

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de BGT-kaart. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

3.1. *Er is een anterieure overeenkomst afgesloten.*

De gemeente heeft een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

4.1. *Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.*

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Tegenargumenten en risico's

2.1. *Er is beroep mogelijk tegen het bestemmingsplan.*

Er is één zienswijze ingediend. Deze is ontvankelijk, dit betekent dat degene die een zienswijze heeft ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan, tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep bij de Raad van State kan instellen. De indiener van het beroep moet dit aantonen. Verder is het mogelijk dat een ieder die belanghebbend is beroep kan indienen bij de Raad van State. Ook deze indiener van het beroep moet zelf aantonen dat hij/zij belanghebbende is.

2.2. *Het plan wordt op dit moment nog definitief uitwerkt door Kloggroep.*

Kloggroep is op dit moment nog bezig om het Definitieve ontwerp uit te werken. Dit definitieve ontwerp wordt nog voorgelegd en getoetst door onze interne collega's. Om deze reden is er ook gekozen voor een globaal bestemmingsplan om nog de mogelijkheid te hebben om kleine zaken te wijzigen. Op deze manier zorgen we wel dat de snelheid van de woningbouwversnelling er in blijft.

2.3. *Er zijn ambtelijke wijzigingen doorgevoerd.*

Er is één ambtelijk wijziging doorgevoerd waardoor het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld wordt. Op deze wijziging kan een ieder in beroep gaan bij de Raad van State.

Financiële gevolgen

Het betreft een initiatief van een ontwikkelaar. Voor de behandeling van het bestemmingsplan worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Voor het overige heeft het plan geen financiële gevolgen voor de gemeente alle kosten zijn voor rekening van initiatiefnemer. Deze afspraken zijn via een anterieure overeenkomst vastgelegd.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen en de initiatiefnemer van de ontwikkeling worden van het raadsvoorstel op de hoogte gebracht en uitgenodigd voor het RTG.

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het elektronisch Gemeentebblad op www.officielebekendmakingen.nl en in de Maas & Waler verschijnt een verkorte publicatie.

Belanghebbenden die tijdig een zienswijze kenbaar hebben gemaakt en belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze naar voren hebben gebracht, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Beroep staat ook open voor belanghebbenden tegen de (ambtshalve) wijziging die in het bestemmingsplan is aangebracht ten opzichte van het ontwerpplan. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties. Ook worden betrokken medeoverheden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Inwonersparticipatie

Een ieder heeft tijdens de zienswijze termijn zijn of haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar kunnen maken. tevens zijn er door de ontwikkelaar meerdere bijeenkomsten georganiseerd om de buurt/omgeving bij het plan te betrekken en iedereen te informeren over de plannen.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Indien beroep wordt ingesteld, volgt na deze termijn de afhandeling daarvan.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

Bestemmingsplan 'Hemelrijk Puiflijk' bestaande uit:

1. Toelichting ontwerpbestemmingsplan 'Hemelrijk Puiflijk'
2. Regels ontwerpbestemmingsplan 'Hemelrijk Puiflijk'
3. Verbeelding ontwerpbestemmingsplan 'Hemelrijk Puiflijk'
4. Bijlagen bij de toelichting 1 t/m 11
5. Bijlagen bij de regels 1 t/m 3
6. Zienswijzenota 'ontwerpbestemmingsplan Hemelrijk Puiflijk'
7. Geanonimiseerde zienswijze