

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Koningstraat 32 Afferden en van Heemstraweg 18a Deest'

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

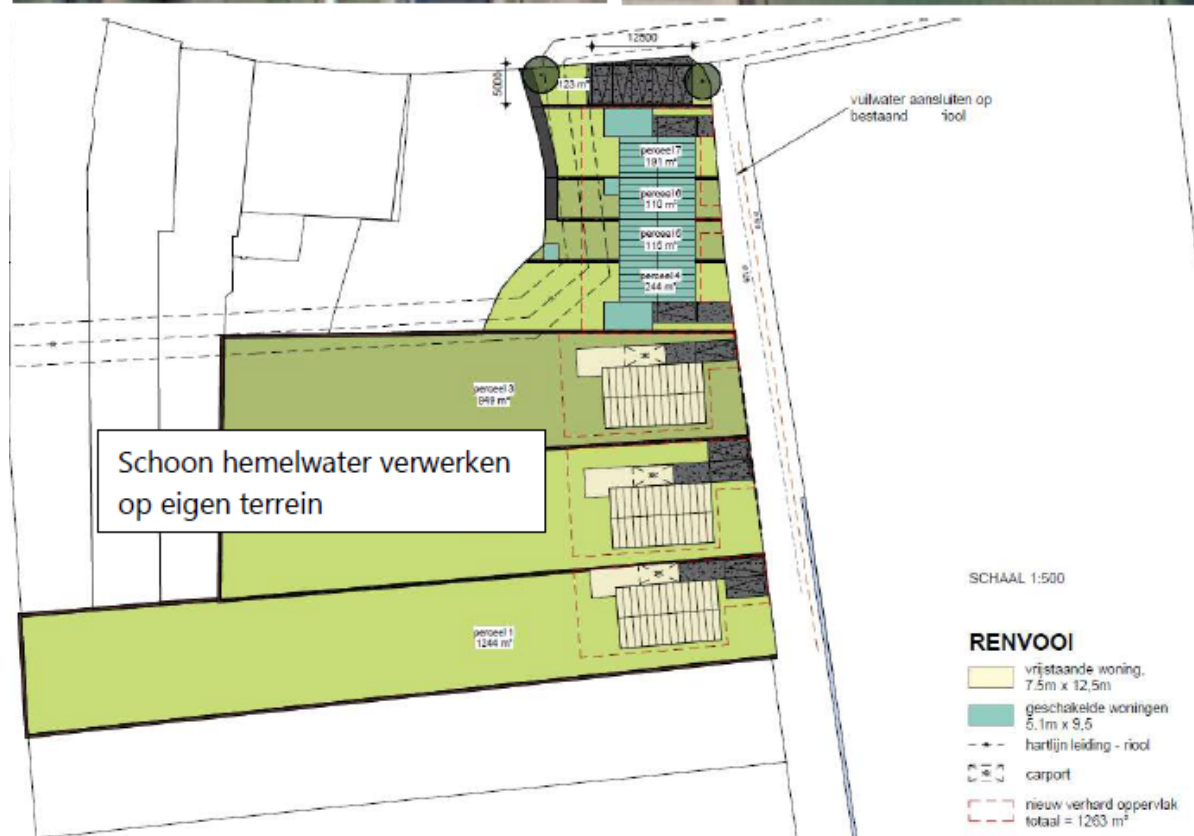
1. In te stemmen met de beantwoording van de ontvangen zienswijzen zoals deze is opgenomen in de zienswijzennota.
2. Het bestemmingsplan 'Koningstraat 32 Afferden en van Heemstraweg 18a Deest' gewijzigd vast te stellen in de vorm van de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0225.BPaffkoningsthmstr-VA03 met de bijhorende bestanden en bijlagen en zoals verbeeld op papier, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond van de BGT-kaart dd. 24 september 2020
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

Op 12 maart 2020 hebben wij het verzoek ontvangen om medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van zeven woningen en de bedrijfsverplaatsing op het perceel van de Koningstraat 32 Afferden. Het bedrijf zou worden verplaatst naar de Van Heemstraweg 18a Deest. Op 21 april 2020 heeft het college principemedewerking verleend aan de aanvraag.

Het plangebied van het bestemmingsplan heeft betrekking op de gronden aan de Koningstraat 32 te Afferden. Deze locaties zijn bij de gemeente kadastraal bekend als sectie D, nr. 1609. En de gronden aan de van Heemstraweg 18a te Deest zijn bij de gemeente kadastraal bekend als sectie E, nr. 368 en 369 (ged.). Het bestemmingsplan 'Koningstraat 32 Afferden en Van Heemstraweg 18a Deest.' maakt een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Het voornemen bestaat om een uitruil van bestemmingen tussen de percelen aan de Koningsweg 32 te Afferden en Van Heemstraweg 18a te Deest te realiseren. De initiatiefnemer heeft het voornemen om op de Koningstraat 32 de bedrijfsbestemming om te zetten naar een woonbestemming en hier zeven woningen te realiseren. Op de locatie van Heemstraweg 18a wordt de woonbestemming omgezet naar een bedrijfsbestemming. De aangewezen percelen worden opgenomen in het bestemmingsplan 'Koningstraat 32 Afferden en Van Heemstraweg 18a Deest.' en hebben de toegedachte bestemmingen 'wonen', 'tuin' en 'bedrijf'.

Het onderhavige bestemmingsplan 'Koningstraat 32 Afferden en Van Heemstraweg 18a Deest' biedt het planologisch-juridisch kader voor de ontwikkeling van de woningen en de bedrijfsuitruiling. Doel van het plan is een bouwtitel voor de realisatie en het geven van richtlijnen voor het beheer.



Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 22 juli 2021 tot en met 1 september 2021 ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. Echter heeft er in de officiële publicatie gestaan dat er tot 11 september tijd was om een zienswijze in te dienen. Op 8 september is er nog een zienswijze binnengekomen. Deze zienswijze is daarom inhoudelijk behandeld en ontvankelijk verklaard. De zienswijze is deels gegrond verklaard. Voor de inhoudelijke beoordeling wordt verwezen naar de zienswijzennota in bijlage 6. Het gewijzigde bestemmingsplan ligt nu ter besluitvorming voor.

Openbaar

Zaaknummer: 53633

Eerdere besluiten

| Datum | Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer) |
|-------------------|--|
| 21-04-2020 | Zaaknummer Z/20/044927 dossier nummer 1371 Principe medewerking tweetal initiatieven Koningstraat 32 te Afferden |
| 13-7-2021 | Zaaknummer Z/20/053633 dossiernummer 2812 Besluit: De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan 'Koningstraat 32 Afferden en van Heemstraweg 18a Deest' ter visie te leggen, en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen. En in te stemmen met de concept-antérieure overeenkomt. |

Gewenst resultaat

Realisatie van zeven woningen aan de Koningstraat 32 Afferden en de uitruiling van de bedrijfsbestemming van de Koningstraat 32 Afferden naar de van Heemstraweg 18a Deest.

Argumenten

- 1.1 *Alle ingekomen zienswijzen zijn beoordeeld en waar nodig in het plan verwerkt.* Gedurende de periode van terinzagelegging zijn er geen zienswijzen ingediend. Echter heeft er in de officiële publicatie gestaan dat er tot 11 september tijd was om een zienswijze in te dienen. Op 8 september is er nog een zienswijze binnengekomen. deze zienswijze wordt inhoudelijk behandeld en ontvankelijk verklaard. Deze ingekomen zienswijze wordt deels gegrond verklaard en heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan in de regels en in de toelichting van het bestemmingsplan. Er zijn twee wijzigingen doorgevoerd in de regels van het bestemmingsplan.

In de regels van het bestemmingsplan 'Koningstraat 32 Afferden en van Heemstraweg 18a Deest' is zowel in de bouwregels als in de gebruiksregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die er voor moet zorgen dat het hemelwater op eigen terrein wordt geborgd. Deze voorwaardelijke verplichting ziet er als volgt uit en is opgenomen in artikel 5.2.1 lid m van de bouwregels.

- *'m. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen en/of afwijken dient, conform het gemeentelijk beleid ten aanzien van water, een waterberging van ten minste 43,6 liter per vierkante meter verhard oppervlak (43,6 mm) worden gerealiseerd en in stand gehouden. Deze waterberging dient te gebeuren op eigenterrein.'*

In artikel 5.5.1 onder a is in de specifieke gebruiksregels als voorwaardelijke verplichting waterberging het volgende opgenomen.

- *'a. waterberging op eigen terrein conform artikel 5.2.1, lid m moet gerealiseerd zijn en in stand gehouden worden.'*

Tevens is het bovenstaande in de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel onderbouwd en is er op de inrichtingsschets voor de locatie van de Koningstraat 32 Afferden aangegeven dat de woningen niet meer op de bestaande greppel worden aangesloten met betrekking tot de hemelwater afvoer. Het hemelwater

wordt op eigen terrein geborgd. Voor deze tekstuele toevoeging wordt verwezen naar paragraaf 7.4 van de toelichting van het bestemmingsplan.

De beantwoording van de zienswijze is opgenomen in de zienswijzennota (Bijlage 6). In de bijlage van de zienswijzennota is 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 van het bestemmingsplan.

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 Het transport bedrijf midden in Afferden verdwijnt

Met deze ontwikkeling wordt een planologisch ongewenste situatie van een transportbedrijf midden in het dorp Afferden gesaneerd. En wordt er plaats gemaakt voor zeven woningen die de lokale behoefte vervullen.

2.4 Tijdelijke bedrijfsvestiging wordt planologisch geregeld

Met deze ontwikkeling wordt de tijdelijke bedrijfsvestiging aan de Van Heemstraweg 18a Deest permanent geregeld. Op dit moment wordt er gewerkt met een tijdelijke vergunning die dit jaar afloopt. Op deze manier krijgt een financieel gezonde ondernemer de kans zich verder te ontwikkelen.

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

In het principe besluit van B&W van 21 april 2020 zijn een aantal voorwaarden opgenomen. Het voorliggend plan voldoet aan de voorwaarden die zijn opgenomen. Dit is geborgd in zowel de regels van het bestemmingsplan als in de afgesloten anterieure overeenkomst.

Openbaar

Zaaknummer: 53633

2.6 *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 anterieure overeenkomst 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.

Financiële gevolgen

Voor de behandeling van het bestemmingsplan worden de gebruikelijke leges in rekening gebracht. Daarnaast zijn met initiatiefnemer afspraken gemaakt over het verhaal van mogelijke tegemoetkoming in planschade. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Communicatie

De indieners van de zienswijze 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 andere belanghebbenden, kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. 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 is er door de initiatiefnemer contact geweest met de buurt/omgeving om 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. Mocht er geen beroep worden ingesteld bij de Raad van State dan zal het plan na deze zes weken onherroepelijk worden.

Bijlagen:

Bestemmingsplan 'Koningstraat 32 Afferden en van Heemstraweg 18a Deest' bestaande uit:

1. Toelichting bestemmingsplan
2. Regels bestemmingsplan
3. Verbeelding bestemmingsplan
4. Bijlagen bij de toelichting 1 t/m 9
5. Bijlagen bij de regels 1
6. Zienswijzenota 'ontwerpbestemmingsplan Koningstraat 32 Afferden en van Heemstraweg 18a Deest'
7. Geanonimiseerde zienswijze
8. Raadsbesluit