



Raadsbesluit
Zaaknummer: 139451

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 juli 2021,

gelet op Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. De voorstellen uit bijgevoegde zienswijzennota over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Kerkdiel Noord, Paddenstoelenbuurt', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1200-VG01 (BP 1200) met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT, 2020-04-09", elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen en dit op de gebruikelijke wijze te publiceren;
3. Het exploitatieplan 'Kerkdiel Noord, Paddenstoelenbuurt' gewijzigd vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Kerkdiel Paddenstoelenbuurt' op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdiel in zijn vergadering van 14 oktober 2021.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,

H. van Kooten



Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Bestemmingsplan Paddenstoelenbuurt

Kern van het raadsvoorstel

We vragen u of u kunt instemmen met de zienswijzennota en u het bestemmingsplan, het exploitatieplan 'Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt' en beeldkwaliteitsplan 'Kerkdriel, Paddenstoelenbuurt' wilt vaststellen.

Het bovenstaande draagt bij aan de realisatie van een woonwijk bestaande uit maximaal 185 woningen met bijbehorende infrastructuur zoals wegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en open water.

Gerelateerde raadsstukken

- Vaststellingsbesluit bestemmingsplan Kerkdriel Noord, 29 april 2010;
- Voorbereidingsbesluit Paddenstoelenbuurt, 14 november 2019;
- Raadsbesluit grondexploitatie en Masterplan Paddenstoelenbuurt, 12 december 2019;
- Raadsinformatiebrief behandeling motie woningbouwplan Kerkdriel Noord, fase 2 Paddenstoelenbuurt (M2019-67), juni 2020



Raadsvoorstel

Onderwerp	: Bestemmingsplan Paddenstoelenbuurt
Zaaknummer	: 139451
Datum raadsbesluit	: 14 oktober 2021
Datum raadsvergadering	: 14 oktober 2021
Portefeuillehouder	: Wethouder De Vries
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdiel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, Rob RAW Postelmans

Voorstel

1. De voorstellen uit bijgevoegde zienswijzennota over te nemen;
2. Het bestemmingsplan 'Kerkdiel Noord, Paddenstoelenbuurt', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1200-VG01 (BP 1200) met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT, 2020-04-09", elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen en dit op de gebruikelijke wijze te publiceren;
3. Het exploitatieplan 'Kerkdiel Noord, Paddenstoelenbuurt' gewijzigd vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Kerkdiel Paddenstoelenbuurt' op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Inleiding

Aanleiding

Op 12 december 2019 heeft uw gemeenteraad het Masterplan Paddenstoelenbuurt vastgesteld. De Paddenstoelenbuurt vormt de tweede fase en tevens de afronding van de woningbouwontwikkeling Kerkdiel Noord. Het eerste deel, de Kersenbuurt, bevindt zich in de afrondende fase.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdiel Noord, Paddenstoelenbuurt' heeft ter inzage gelegen van 11 november 2020 tot 23 december 2020. Tijdens deze periode hebben ook het ontwerpexploitatieplan, het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, de vormvrije m.e.r.-beoordeling en het ontwerpbesluit hogere grenswaarden ter inzage gelegen. Er zijn 5 zienswijzen ontvangen ten aanzien van het bestemmingsplan, het exploitatieplan en het beeldkwaliteitsplan.

Participatie

De gemeente heeft in 2013 en 2014 twee inspraakronden gehouden op het plan dat grotendeels vergelijkbaar is met het Masterplan. Bij het opstellen van het Masterplan en dit bestemmingsplan is rekening gehouden met de aandachtspunten die destijds naar voren zijn gekomen.

De focus ligt in deze fase, waarin een nieuw bestemmingsplan tot stand komt, op het informeren van geïnteresseerden en betrokkenen. Op 9 december 2020 hebben we een informatieavond georganiseerd voor alle geïnteresseerden waarin we het bestemmingsplan,



exploitatieplan, etc. hebben toegelicht. Tijdens deze avond konden de deelnemers ook vragen stellen over de plannen en besluiten.

Later in het project breekt een nieuwe fase aan waarin toekomstige bewoners en belanghebbenden intensiever betrokken kunnen worden. Zij kunnen bijvoorbeeld meedenken over de specifieke inrichting van de openbare ruimte in hun wijk.

Argumenten

1.1 *In de zienswijzennota zijn de zienswijzen opgenomen en is beschreven welke wijzigingen in het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan de zienswijzen met zich meebrengen*

In totaal zijn er 5 zienswijzen ingediend. We zijn in gesprek getreden met alle indieners van zienswijzen. De zienswijzen en gesprekken hebben geleid tot enkele aanpassingen. In de bijgevoegde zienswijzennota is de reactie op de zienswijzen en zijn ambtshalve wijzigingen opgenomen. Verschrijvingen of tekstuele verduidelijkingen zijn daarin niet opgenomen. Om privacy redenen zijn de zienswijzen en de reacties geanonimiseerd.

2.1 *Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld*

Waar dit nodig bleek, zijn na de zienswijzeprocedure wijzigingen doorgevoerd in het bestemmingsplan. Ook heeft de beantwoording van één van de zienswijzen geleid tot een nader onderzoek dat de haalbaarheid verder onderbouwt. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld en verder in procedure worden gebracht.

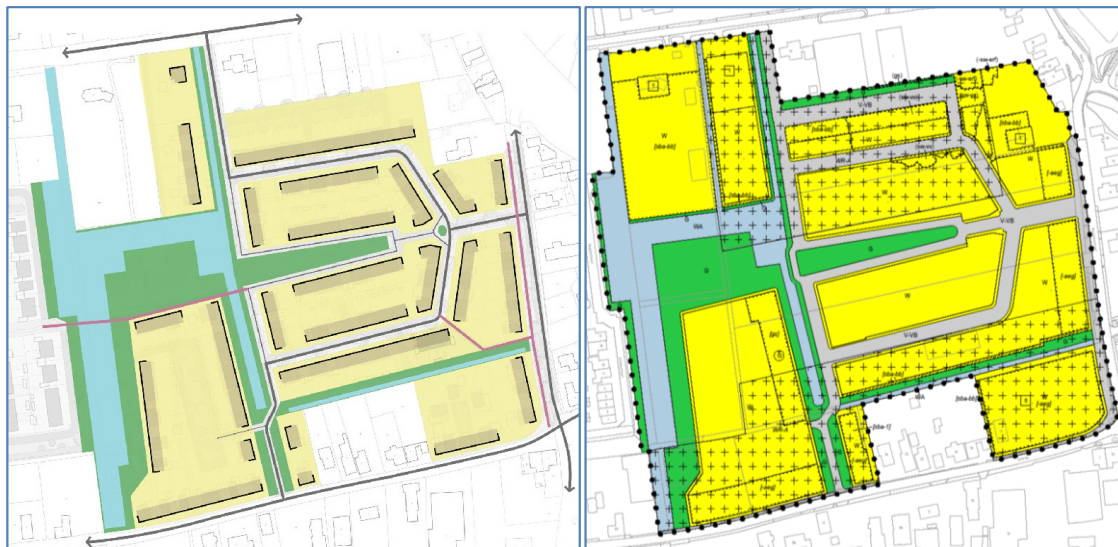
2.2 *Om het door de raad vastgestelde Masterplan Paddenstoelenbuurt ten uitvoer te brengen, is het noodzakelijk om tot een nieuw bestemmingsplan te komen*

Het Masterplan heeft geen juridische status en moet uitgewerkt worden in een bestemmingsplan op basis waarvan vergunningen kunnen worden afgegeven voor de bouw van de woningen. De huidige geldende bestemmingsplannen ter plaatse van de Paddenstoelenbuurt maken niet de voorgenomen woningbouw mogelijk.

2.3 *Het bestemmingsplan maakt de voorgenomen structuur uit het Masterplan mogelijk*

Het Masterplan vormt het ruimtelijke kader voor realisatie van de Paddenstoelenbuurt. In het linkerdeel van figuur 2 zijn de belangrijkste uitgangspunten verbeeld. Zoals blijkt uit figuur 2, is de hoofdstructuur uit het Masterplan vertaald naar de verbeelding van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan biedt door het vastleggen van de woonblokken, wegenstructuur, water en groen zekerheid om de beoogde structuur tot uitvoer te brengen. Bij de vaststelling van het Masterplan is door uw gemeenteraad een motie aangenomen om extra sociale en goedkope woningbouw toe te voegen aan de Paddenstoelenbuurt. Er zijn 27 gestapelde sociale huurwoningen toegevoegd, waardoor het aantal sociale huurwoningen met 17 is toegenomen tot 44 in totaal. De gestapelde sociale huurwoningen zijn ook mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan. Er zijn in totaal 177 woningen beoogd in de Paddenstoelenbuurt.



Figuur 2 Links: hoofdstructuur Masterplan Paddenstoelenbuurt, rechts: verbeelding bestemmingsplan “Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt”

2.4 De lessen die geleerd zijn uit het bestemmingsplan voor de Kersenbuurt zijn toegepast in dit bestemmingsplan

Bij het opstellen van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan is het bestemmingsplan van de naastgelegen Kersenbuurt uit 2015 als uitgangspunt genomen. Dit bestemmingsplan is in 2015 herzien, omdat het voorgaande bestemmingsplan onvoldoende flexibiliteit bood. Deze flexibiliteit komt terug in voorliggend bestemmingsplan. Om de woningtypologie binnen het plangebied aan te kunnen laten sluiten op marktontwikkelingen, zodat kleine aanpassingen in de verkaveling zijn op te vangen, zijn binnen de woonbestemming ruime bouwvlakken opgenomen. Hierbinnen staat het maximaal aantal woningen grotendeels vrij. Wel is in de regels een maximaal aantal in het gebied te realiseren woningen opgenomen: 187, waarvan 2 bestaande woningen. Dit betekent dat er nog ruimte is om woningen toe te voegen.

2.5 De benodigde (milieu)onderzoeken zijn uitgevoerd en beoordeeld door de ODR en de in het bestemmingsplan mogelijk gemaakte functies sluiten aan op de resultaten van deze onderzoeken

De resultaten van de onderzoeken zijn verwerkt in de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.

2.6 Waar nodig is de uitspraak van de Raad van State t.a.v. bestemmingsplan ‘Kerkdriel Noord’ uit 2010 verwerkt.

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft dit bestemmingsplan op 2 maart 2011 deels vernietigd, omdat er niet tijdig een onderzoek is verricht naar het industrielawaai van omliggende bedrijven. Voor het voorliggende bestemmingsplan is wel een dergelijk onderzoek uitgevoerd. Dit is bij het bestemmingsplan gevoegd. Hieruit blijkt dat de realisatie van de Paddenstoelenbuurt er niet toe leidt dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering.

Ook is het bestemmingsplan deels vernietigd door de Raad van State, omdat er onvoldoende onderzocht was welke maatregelen van verkeerskundige aard moesten

worden getroffen. Er is voor voorliggend bestemmingsplan wel een dergelijk onderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de verkeerseffecten van het plan beperkt zijn. De gemeente dient wel maatregelen te treffen. Op het verplaatsen van de bushalte na, zijn deze maatregelen opgenomen in het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP). De uitvoering vindt plaats tussen 2026 en 2030. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk de maatregelen te realiseren. Voor het verplaatsen van de bushalte is in de grondexploitatie een post opgenomen.

2.7 Er is waar nodig en mogelijk gevolg gegeven aan gesloten anterieure overeenkomsten.

De gemeente heeft met 3 particulieren anterieure overeenkomsten gesloten die (deels) betrekking hebben op plangebied Paddenstoelenbuurt. Waar nodig is gevolg gegeven aan deze overeenkomsten. We hebben een risicoanalyse opgesteld. Hieruit is geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar risico.

3.1 Het exploitatieplan kan gewijzigd worden vastgesteld

Waar dit nodig bleek zijn na de zienswijzeprocedure wijzigingen doorgevoerd in het exploitatieplan. Het exploitatieplan kan gewijzigd worden vastgesteld en verder in procedure worden gebracht.

3.2 De gemeente is wettelijk verplicht kostenverhaal te verzekeren

De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor kostenverhaal bij ruimtelijke initiatieven die in een bestemmingsplan vastgelegd worden en nog niet op een andere manier zijn verzekerd. Dit is geldt wanneer er andere grond-eigenaren in het plangebied zijn dan de gemeente, waarmee de gemeente niet op andere wijze tot een (anterieure) overeenkomst is gekomen om kostenverhaal te verzekeren. In de Paddenstoelenbuurt is de gemeente geen eigenaar van drie percelen (N1408, N3736, N3737).

3.3 Via het exploitatieplan verzekert de gemeente dat kosten kunnen worden verhaald indien de eigenaren van de percelen N1408, N3736, N3737 overgaan tot zelfrealisatie

Hoewel de gemeente diverse keren geprobeerd heeft met de eigenaren van deze percelen in gesprek te komen, is het niet gelukt om tot een anterieure overeenkomst te komen. Via een exploitatieplan wordt verzekerd dat de gemeente haar kosten deels kan verhalen bij een beroep op zelfrealisatie. In het exploitatieplan is per perceel berekend welke exploitatiebijdrage de eigenaar bij zelfrealisatie moet afdragen.

3.4 In het exploitatieplan kan de fasering en de locatie van de sociale huurwoningen worden vastgelegd

Doordat in het exploitatieplan de fasering van de woningbouw en de locatie van de sociale huurwoningen worden vastgelegd, dienen de andere eigenaren in het gebied zich hieraan te houden.

4.1 Het beeldkwaliteitsplan moet aanvullend onderdeel worden van de Welstandsnota.

Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de toetsing van de omgevingsvergunning voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). Om het beeldkwaliteitsplan als instrument te kunnen gebruiken moet het door de gemeenteraad worden vastgesteld ter aanvulling op de Welstandsnota.



4.2 Het beeldkwaliteitsplan is voorbereid met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit en overige betrokken partijen.

Het beeldkwaliteitsplan is in overleg met de CRK opgesteld. Het is geschoeid op het beeldkwaliteitsplan voor de Kersenbuurt, maar aangepast op de onderscheidende kenmerken voor deze locatie. Zo zijn net als in de Kersenbuurt de randen van het plangebied welstandsvrij, waar dit aansluit op de omgeving. Het opnemen van welstandsvrije kavels in de Kersenbuurt was een experiment. Uit de verkoop van de kavels is gebleken dat er vraag is naar de kavels in het welstandsvrije regime. In dit plan zijn de kavels aan de Kloosterstraat en, net als in de Kersenbuurt, de kavels aan de Hoorzik welstandsvrij. Op advies van de CRK is een uitzondering gemaakt voor kavels op de kenmerkende entree- en hoekpunten van het plan. Voor deze prominente, beeldbepalende locaties sturen we op de ruimtelijke kwaliteit (zie het bijgevoegde advies beeldkwaliteitsplan).

Kantttekeningen/risico's

Vooroverleg

Er is een vooroverlegreactie ontvangen van onder andere de provincie en het waterschap. In de paragraaf 'Maatschappelijke uitvoerbaarheid' van de toelichting bij het bestemmingsplan zijn de reacties opgenomen. De partijen geven aan akkoord te gaan met het bestemmingsplan of geen belang te hebben.

Vormvrije m.e.r. beoordeling en hogere grenswaarden

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag om een besluit te nemen of het nodig is om een m.e.r.-procedure te doorlopen (artikel 7.17 lid 1 Wet milieubeheer). Omdat uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen, hebben wij besloten dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden.

Daarnaast is het college op grond van artikel 83 van de Wet geluidhinder, in samenhang met artikel 110a van de Wet geluidhinder, bevoegd om een hogere waarde dan de voorkeursgrenswaarde vast te stellen. Uit akoestisch onderzoek, uitgevoerd voor dit bestemmingsplan, blijkt dat bij 22 woningen de wettelijke voorkeursgrenswaarden van 48 dB op de gevel overschreden zal worden door wegverkeerslawaai. Omdat geluidsreducerende maatregelen niet mogelijk of gewenst zijn, stelden wij voor deze woningen hogere (maximale) geluidgrenswaarden vast.

Onderzoeken ter plaatse van percelen die niet in eigendom zijn van de gemeente

Voor drie percelen waar de gemeente geen eigenaar van is, N1408, N3736 en N3737, geldt dat hier niet alle onderzoeken zijn uitgevoerd omdat de gemeente deze percelen niet heeft mogen betreden. Dit is geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan. In de toelichting van het bestemmingsplan is benoemd dat deze onderzoeken nog moeten worden uitgevoerd.

Stikstof

De huidige wet- en regelgeving biedt onvoldoende mogelijkheden om een traject te doorlopen dat met zekerheid leidt tot een succesvolle aanpak van stikstof. Zekerheid kan wel worden verkregen door trajecten met een hoge kostprijs die niet in verhouding staat tot de opbrengsten van de Paddenstoelenbuurt, zoals het uitkopen van veehouderijen (extern salderen). Voor het aspect stikstof is daarom voor een aanpak gekozen die zo veel mogelijk zekerheid biedt en met een kostprijs die binnen de grondexploitatie past.



Er wordt een twee sporen werkwijze toegepast. Voor het eerste spoor, het bestemmingsplan, moet worden aangetoond dat het plan realiseerbaar is. De ODR oordeelt op basis van het uitgevoerde onderzoek en jurisprudentie dat dit plan realiseerbaar lijkt te zijn, waardoor het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

Het is nog niet zeker dat het onderzoek ook voor het tweede spoor, het vergunningentraject voor het bouwen van de woningen, bruikbaar is. Omdat de wet- en regelgeving rondom stikstof constant in beweging is, dient ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning bepaald te worden of het onderzoek ook bruikbaar is in deze procedure. Daarnaast bestaan er andere oplossingen zoals het stikstofregistratiesysteem. Daardoor is het de verwachting dat vergunningen voor het bouwen van woningen kunnen worden verleend.

Indirecte geluidshinder

In het kader van het bestemmingsplan is een onderzoek naar indirecte geluidshinder uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen in het onderzoek naar wegverkeerslawaai. Hierin zijn de gevolgen van de realisatie van de Paddenstoelenbuurt op de bestaande woningen weergegeven. Het onderzoek is uitgevoerd op de gebruikelijke manier. Er zijn rechtszaken geweest waarin de rechter om een strengere toetsing heeft gevraagd. Door de beperkte toename van geluid als gevolg van plan Paddenstoelenbuurt is dit hier niet waarschijnlijk.

Onderzoekslast buiten bestemmingsplan om

Buiten het traject van het bestemmingsplan om moeten nog enkele onderzoeken in het plangebied worden uitgevoerd. Dit betreft onder andere archeologie. Voor de gronden waar dit nodig is, is een dubbelbestemming opgenomen in het bestemmingsplan.

Bij zelfrealisatie kan de gemeente niet al haar kosten verhalen.

De grondexploitatie die is opgesteld voor het exploitatieplan verschilt van de gemeentelijke grondexploitatie die door de gemeenteraad is vastgesteld bij het Masterplan. De reden daarvoor is dat niet alle in de gemeentelijke grondexploitatie opgenomen kosten kunnen worden doorberekend bij zelfrealisatie. Dit veroorzaakt een verschil tussen beide grondexploitaties, waardoor de verhaalbare kosten in het exploitatieplan lager zijn dan de kosten in de vastgestelde grondexploitatie. Indien één of meerdere eigenaren van de drie nog niet verworven percelen besluiten over te gaan tot zelfrealisatie, zal het kostenverhaal lager zijn dan de in de gemeentelijke grondexploitatie opgenomen opbrengsten. Dit heeft een nadelig effect op het saldo van de grondexploitatie, omdat deze kosten wel voor rekening blijven van de gemeente maar niet kunnen worden verdeeld over de percelen waar zelfrealisatie plaatsvindt. Voor de drie percelen samen betreft dit ca. € 460.000,-.

Grondverwerving

Door het vaststellen van het exploitatieplan is het niet meer mogelijk om met de eigenaren van de niet in eigendom zijnde percelen, niet zijnde het perceel van het waterschap, een anterieure overeenkomst af te sluiten die afwijkt van het exploitatieplan. Hierdoor is minder onderhandelingsruimte en is het naar verwachting lastiger om tot een minnelijke overeenkomst te komen. Voor een onteigening van deze percelen leggen we u een separaat voorstel voor.

Planschade

Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd om te bepalen welke planschade kan ontstaan wanneer het bestemmingsplan in werking treedt. Met mogelijke planschade is rekening gehouden in de grondexploitatie. Er is geen rekening gehouden met planschade voor



omliggende bedrijven. De bedrijven kunnen hun huidige bedrijfsvoering continueren bij realisatie van de Paddenstoelenbuurt. Door de aanwezigheid van omliggende woningen zijn de uitbreidingsmogelijkheden van deze bedrijven nu al zeer beperkt. Daardoor is de kans op planschade beperkt. Binnen de geldende bestemmingen is een breed scala aan invullingen van de percelen mogelijk. Het is niet uitvoerbaar om te toetsen of al deze mogelijke invullingen inpasbaar zijn zonder de Paddenstoelenbuurt en met de Paddenstoelenbuurt en vervolgens eventuele verminderde mogelijkheden te kwantificeren.

Programma duurzaamheid

Vanaf 2021 moeten nieuwbouw woningen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG) voldoen. Dit is een belangrijke randvoorwaarde bij de woningbouw binnen het plan. In het plan zal bij inrichting van de openbare ruimte aandacht zijn voor spelen in het groen, afkoppeling van regenwater van het riool, voldoende oppervlakte waterberging en duurzaam materiaalgebruik. Hiermee wordt de openbare ruimte zo duurzaam mogelijk binnen de financiële kaders van het plan ingericht.

Financiën (incl. BTW-effect)

Op 12 december 2019 heeft u samen met het Masterplan een geactualiseerde grondexploitatie Paddenstoelenbuurt vastgesteld. Deze is opnieuw geactualiseerd voor de jaarstukken van 2019 en 2020. Een nieuw bestemmingsplan is nodig om tot de in deze grondexploitatie opgenomen opbrengsten te komen. In de grondexploitatie zijn onder andere de kosten opgenomen voor de maatregelen die nodig zijn om het bestemmingsplan ten uitvoer te brengen, bijvoorbeeld de kosten voor een onteigeningsprocedure. In de geprognostiseerde eindwaarde van de Paddenstoelenbuurt zijn eventuele gedeelde inkomsten als gevolg van zelfrealisaties niet verwerkt omdat de gemeente daar op dit moment niet vanuit gaat.

Bedrijfsvoering

Personeel en organisatie

Kosten voor inzet van personeel en organisatie zijn geborgd via de grondexploitatie.

Samenwerking

N.v.t.

Juridische zaken

Op 14 april 2021 heeft de Raad van State in een uitspraak opgenomen dat het niet meer nodig is eerst een zienswijze in te dienen tegen een ontwerpbesluit om het recht op beroep bij de bestuursrechter 'veilig te stellen'. Hiervoor stond beroep alleen open voor belanghebbenden die zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, tenzij deze belanghebbende niet kan worden verweten dat er eerder geen zienswijze is ingediend.

Daarnaast is het nu mogelijk om bij de bestuursrechter altijd tegen het hele besluit procederen, ook als iemand in de voorbereidingsprocedure alleen een zienswijze heeft ingediend tegen één of meerdere aparte onderdelen van het besluit. Dit was eerst niet het geval. Bovenstaande brengt onzekerheid met zich mee over een mogelijk beroep tegen het bestemmingsplan. Indien een beroep wordt ingediend en de bestuursrechter beslist dat dit beroep gegrond is, wordt het bestemmingsplan mogelijk (gedeeltelijk) niet onherroepelijk.



Indien u besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan treedt het bestemmingsplan in werking de dag na dat de beroepstermijn afloopt tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. Dan treedt het plan pas in werking na de uitspraak van de voorlopige voorzieningenrechter tenzij het verzoek om een voorlopige voorziening wordt toegewezen. De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het plan. Dit komt in de beroepstermijn tot uiting. Dit betekent onder andere dat op het moment dat een belanghebbende beroep instelt de Raad van State het beroep schriftelijk versneld behandelt.

Tegen het beeldkwaliteitsplan kan geen beroep worden ingesteld. De gemeenteraad is het beslissend orgaan omtrent de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandnota. Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking op de eerste dag na publicatie en zal onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota.

Uitvoering

Planning

Na vaststelling van het bestemmingsplan, exploitatieplan en beeldkwaliteitsplan worden deze gepubliceerd en gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het bestemmingsplan en exploitatieplan bij de Raad van State. Wordt er beroep ingesteld, dan dient de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak te doen. Dit kan ca. een jaar duren. Als de Raad van State het beroep verwerpt, wordt het bestemmingsplan alsnog onherroepelijk. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan wordt zo snel mogelijk gestart met het fysiek bouwrijp maken van fase 1, de voorbereiding op het bouwrijp maken is al gestart. Met het fysiek bouwrijp maken zijn hoge kosten gemoeid. Daarom wachten we hiermee tot het zeker is dat hier opbrengsten tegenover staan: bij een onherroepelijk bestemmingsplan.

Handhaving

Overtreding van regels van het bestemmingsplan worden gehandhaafd door de ODR.

Communicatie

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden na vaststelling gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen. De indieners van de zienswijzen worden daarnaast schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Evaluatie / controle

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Nota van wijzigingen

Bijlagen

1. Verbeelding bestemmingsplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt"
2. Regels bestemmingsplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt", inclusief bijlagen
3. Toelichting bestemmingsplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt", inclusief bijlagen
4. Exploitatieplan "Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt", inclusief bijlagen
5. Advies beeldkwaliteitsplan
6. Zienswijzennota, inclusief bijlagen