Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 mei 2022,

gelet op Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijzen van indiener 1 tot en met 5 ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde Nota van zienswijzen van 12 mei 2022;
4. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2021, De Hoef', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1221-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT van 28 mei 2021 gewijzigd vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteit plan 'De Hoef Ammerzoden' d.d. 14 maart 2021 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota;
6. De Crisis en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2021, De Hoef'.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 7 juli 2022.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier a.i.,

G.A.L. van Schijndel

de voorzitter,

H. van Kooten

Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : vaststellen bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2021, De Hoef'

Kern van het raadsvoorstel
We vragen u of u kunt instemmen met de Nota van zienswijzen en of u het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2021, De Hoef' en beeldkwaliteitsplan 'De Hoef Ammerzoden' wilt vaststellen.

Het bovenstaande draagt bij aan de realisatie van maximaal 39 woningen met bijbehorende infrastructuur zoals wegen, parkeerplaatsen, groenvoorzieningen en waterretentie.

Gerelateerde raadsstukken
- *

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	vaststellen bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2021, De Hoef'
Zaaknummer	:	317222
Datum collegevergadering	:	24 mei 2022
Datum raadsbesluit	:	7 juli 2022
Datum raadsvergadering	:	7 juli 2022
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Vries
Inlichtingen bij	:	Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, Sander S Bosch

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijzen van indiener 1 tot en met 5 ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde Nota van zienswijzen van 12 mei 2022;
4. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2021, De Hoef', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1221-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT van 28 mei 2021 gewijzigd vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteit plan 'De Hoef Ammerzoden' d.d. 14 maart 2021 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota;
6. De Crisis en herstelwet van toepassing te verklaren op het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2021, De Hoef'.

Inleiding

Het woningbouwproject behelst de realisatie van 39 woningen in diverse klassen en typen met de daarbij behorende aanleg van wegen, voetpaden, parkeerplaatsen, waterbergingen, speelruimte, groen en ondergrondse infrastructuur op een inbreidingslocatie die wordt omsloten wordt door de Voorstraat, Van Milstraat, Ammerstraat, Jan Oomsstraat en Molendijk in Ammerzoden.

Historie

De ontwikkeling van het gebied is al sinds 1999 beoogd. Als gevolg van de moeilijke economische omstandigheden en mede daardoor vereiste herijking van het woningbouwprogramma is enige tijd pas op de plaats gemaakt. In 2014 is de draad weer opgepakt en in 2016 heeft de gemeenteraad besloten De Hoef in het Woningbouwprogramma (WBP) 2015-2025 op te nemen.

Begin 2017 is een anterieure overeenkomst voor de ontwikkeling van het project door gemeente en de toenmalige grondeigenaar De Hoef BV, vertegenwoordigd door de heer Panen, bekrachtigd. Met de ontwikkelaar is daarna gepoogd tot een uitgewerkt plan te komen. Dat is uiteindelijk niet gelukt waarna de overeenkomst begin 2019 van rechtswege eindigde. Na de beëindiging van de overeenkomst heeft Panen het ontwikkelingsbedrijf Inveniam B.V. benaderd en de gemeente gevraagd om nog een poging te doen om tot een ontwikkeling te komen.

Na het opstellen van de randvoorwaarden en de beoordeling van verschillende inrichtingsplannen heeft deze partij uiteindelijk een plan ingediend dat perspectief bood op uitvoering. Op basis hiervan is eind 2020 een anterieure overeenkomst tussen de grondeigenaar en gemeente getekend.

Groen, water en speelruimte
Na beoordeling van de verschillende onderzoeksrapporten en documenten behorende bij het conceptbestemmingsplan is gebleken dat het plan uit 2020 toch niet kon voldoen aan de vastgestelde kaders voor ruimtelijke ontwikkelingen. In het plan was te weinig ruimte gereserveerd voor groen, water en speelruimte.

In overleg met de initiatiefnemer is besloten het plan aan te passen om meer ruimte te reserveren voor deze aspecten. Het aantal woningen is daarbij teruggebracht van 43 naar 39 en ook het programma is gewijzigd. Door minder woningen te bouwen komt er meer ruimte voor groen, water en speelruimte. Ook zijn er door het gewijzigde programma minder parkeerplaatsen nodig in de openbare ruimte. Dit alles komt de ruimtelijke kwaliteit van het plan ten goede. Het plan voldoet hiermee aan de kaders voor de openbare ruimte ten aanzien van groen, water, speelruimte en profielbreedtes van wegen en paden. Ten behoeve van het gewijzigde plan is een addendum toegevoegd aan de overeenkomst.

Addendum
In het addendum zijn afspraken vastgelegd over het aantal en type woningen in het plan. Ook zijn maximale prijzen en nadere voorwaarden, zoals marktconformiteit en zelfbewoningsplicht opgenomen. Daarnaast geldt er per type woning een parkeerverplichting op eigen terrein. In het addendum is ook het toewijzingsbeleid voor de uitgifte van de woningen opgenomen.

Begin 2022 heeft Inveniam de gronden van het plangebied overgenomen van De Hoef BV. In maart 2022 heeft het college ingestemd met de overgang van de, met de Hoef B.V. (vertegenwoordigd door Panen) gesloten, anterieure overeenkomst op Inveniam Plan en Gebiedsontwikkeling. Inveniam Plan & Gebiedsontwikkeling is daarmee de initiatiefnemer geworden. Inveniam handelt ook namens Woonstichting De Kernen om de zeven sociale huurwoningen in het plan te kunnen realiseren. De Woonstichting is eigenaar van die grond en wordt eigenaar en beheerder van de zeven huurwoningen.

Parkeren
Met betrekking tot parkeren is gekozen voor een differentiatie tussen de sociale woningen (sociale huur en goedkope koop) en de overige woningen. Voor de sociale woningen wordt in dit plan een norm gehanteerd van 2,0. Voor de overige woningen hanteren we sinds juli 2021 de parkeernorm van 2,3. Argumenten om niet voor het gehele plan de nieuwe norm van 2,3 te hanteren, zijn:

- Voor projecten die in het WBP 2015-2025 zijn opgenomen en die al in voorbereiding waren toen voor alle woningen nog 2,0 nog werd gehanteerd is besloten deze norm aan te houden. Hieronder viel ook het plan De Hoef;
- Met het voorliggende stedenbouwkundige plan zijn we daarmee al strenger dan in 1e instantie afgesproken was;
- De ontwikkelaar is verplicht om in de koopaktes op te nemen dat kopers/ bewoners overeenkomstig de parkeerbalans op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen aanleggen, in stand houden en als zodanig gebruiken;
- Vanuit de APV kunnen we optreden als bewoners op eigen parkeerplaatsen campers, aanhangers of andere zaken voor langere termijn stallen.
- Vanuit het team verkeer wordt voor deze casus ingestemd met de differentiatie in de parkeernorm. De differentiatie zal naar verwachting niet tot parkeerproblemen leiden.

Gewijzigd woningbouwprogramma
Om meer ruimte te reserveren voor groen, water en speelruimte en toch een economisch haalbaar plan te maken is ook de woningdifferentiatie in het plan ten opzicht van hetgeen in de overeenkomst van eind 2020 was vastgelegd, gewijzigd. Dit heeft geleid tot het volgende programma:

- 7 grondgebonden woningen – sociale huur voor Woonstichting de Kernen
- 6 appartementen – betaalbare koop (sociaal)
- 3 grondgebonden woningen – middelduur laag segment
- 1 grondgebonden woning – middelduur laagsegment
- 10 tweekappers – middelduur middensegment
- 6 patiowoningen – middelduur middensegment
- 4 tweekappers – middelduur hoogsegment
- 2 vrijstaande woningen – duur segment

Bij de voorbereiding van het voorliggende plan in 2020 en 2021 is voldaan aan toen geldende differentiatie zoals die voor alle nieuwe initiatieven moest gelden. Uitgangspunt daarin was dat tenminste 30% van het programma sociaal (sociale huur + betaalbare koop) moest zijn waarbij op voorhand geen afspraak werd gemaakt hoeveel woningen sociale huur en hoeveel betaalbare koop moest zijn. In december 2020 heeft de raad dit uitgangspunt van 30% sociaal formeel bekrachtigd middels de woningmarktinstrumenten.

In juli 2021 is de Woonvisie 2021-2030 vastgesteld. In deze visie is een (streef)differentiatie opgenomen die voor alle nieuwe initiatieven moet gelden. Deze differentiatie gaat uit van 30% sociale huur en 15% betaalbare koop. Dit aandeel wordt met dit plan niet gehaald. Het betreft hier echter geen nieuw plan maar een plan dat al langere tijd in voorbereiding is.

In het addendum is het woningbouwprogramma met bijbehorende maximumprijzen vastgelegd. Met deze uitsplitsing hebben we grip op de woningprijzen wanneer deze woningen op de markt gebracht worden. Dit plan biedt veel mogelijkheden voor woningzoekenden in het middensegment, met name doorstromers en zal daarmee de nodige verhuisbewegingen realiseren en het vrijkomen van koopwoningen in lagere prijssegmenten. Ook voor de lagere inkomens biedt het plan met 7 sociale huurwoningen en 6 betaalbare koopappartementen kansen.

Omdat er ten opzichte van het eerdere plan 3 sociale huurwoningen minder in het plan zitten is met Inveniam afgesproken dat zij als verevening een bijdrage leveren van € 18.000,- per sociale huurwoning minder. In totaal betekend dit een compensatie bijdrage van € 54.000,-. Deze verevening komt ook overeen met de afspraak die in de Woonvisie is opgenomen als er minder sociaal wordt gebouwd.

In het plan is een appartementencomplex (met de optie voor een lift) voorzien voor zes betaalbare koopappartementen. Dit complex zal een hoogte hebben van 10 meter en uitgevoerd worden met een plat dak. De appartementen hebben uitkijk op de groene zone. De CRK heeft ingestemd met de ruimtelijke randvoorwaarden van dit pand. Redenen om voor een appartementencomplex te kiezen zijn:

- Binnen het plan blijft er nu meer ruimte over voor groen en water;
- Het is op deze wijze mogelijk om betaalbare woningen te bouwen voor starters en senioren;
- uit het woningbehoefteonderzoek blijkt dat er behoefte is aan gelijkvloerse woningen voor kleinere huishoudens;

Overwegingen/context
Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'kern Ammerzoden". De gronden hebben hierin de bestemming 'agrarisch'. Voor bijna het gehele plangebied geldt een wijzigingsbevoegdheid naar de functie 'Wonen'. Omdat het stedenbouwkundigplan echter verder strekt dan de wijzigingsbevoegdheid toestaat, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Een deel van de sociale huurwoningen nabij de Ammerstraat valt namelijk buiten de grens van de wijzigingsbevoegdheid.

Participatie
De initiatiefnemer heeft bij de voorbereiding van het plan met de bewoners en eigenaren uit de omgeving gesproken. Hiervan is een verslag gemaakt. Het plan heeft daarna vanaf december 2021 tot begin februari 2022 als voorontwerp ter inzage gelegen. Een ieder heeft toen de mogelijkheid gekregen een inspraakreactie in te dienen. Vijf mensen hebben hiervan gebruik gemaakt.

Vanaf 24 maart tot 4 mei 2022 heeft het plan als ontwerp ter inzage gelegen. Vijf mensen hebben in die periode zienswijzen ingediend. Daarnaast hebben initiatiefnemers gedurende het gehele proces nog gesprekken gevoerd met de omgeving indien daar aanleiding toe was.

In de voorbereidende fase hebben initiatiefnemers het plan vanwege bezwaren vanuit de omgeving op bepaalde punten aangepast. Dit was bedoeld om de mensen in hun bezwaren tegemoet te komen en bezwaren weg te halen. Door initiatiefnemers is hier veel energie ingestoken. Nu blijkt echter dat toch enkele bezwaarmakers zienswijzen hebben ingediend.

Argumenten
1.1 Er is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.
Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke initiatieven die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Artikel 6.12 lid 2 bepaalt echter dat dit niet hoeft als:
a. het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.
b. fasering niet noodzakelijk is;
c. het stellen van eisen of regels niet nodig is.

Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Naar aanleiding van het gewijzigde plan is er nog een addendum getekend. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

2.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn 5 zienswijzen ingekomen.
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn binnen de termijn 5 zienswijzen ingekomen. Alle zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk.

3.1 De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel
De zienswijzen zijn in de Nota van zienswijzen samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel.
De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan . De belangrijkste wijziging is dat er nog een extra

voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen om wateroverlast van en naar omliggende percelen te voorkomen.

3.2 *De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen.*
In de zienswijzennotitie is per onderdeel aangegeven wat wel en wat niet wordt overgenomen in het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 van de zienswijzennotitie is daarnaast een totaaloverzicht opgenomen van zaken die naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve worden aangepast in het bestemmingsplan.

4.1 *De planlocatie is in de structuurvisie aangeduid als woningbouwlocatie*
In de structuurvisie is aangegeven dat bij voorkeur eerst de woningbouwprojecten binnen de bebouwingscontouren van de grotere kernen (waaronder Ammerzoden) moeten worden gerealiseerd. Deze projecten dragen bij aan het op peil houden van het voorzieningenaanbod en leiden niet tot aantasting van landschappelijke waarden.

4.2 *Het plan past in het vastgestelde woningbouwprogramma dat de raad heeft vastgesteld;*
In 2016 heeft de raad ingestemd met het woningbouwprogramma 2015- 2025 voor de gehele gemeente. Voor dit gebied is toen uitgegaan van circa 38 woningen. Omdat er in het plan ook sprake is van vervangende nieuwbouw van twee oude woningen van De Kernen komt het plan netto uit op 37 woningen. Het perceel van De Kernen waar 7 sociale huurwoningen worden gerealiseerd is daarom meegenomen in het plangebied. Op 10 december 2020 heeft de raad het woningbouwprogramma 2021-2030 vastgesteld. Op 24 februari 2022 is dit programma geactualiseerd. Plangebied De Hoef is in dit programma opgenomen. Met dit programma kan voor een substantieel deel voldaan worden aan de geprognotiseerde woningbehoefte voor de komende tien jaar.

4.3 *Het plan voorziet in een woningbehoefte zoals die is aangetoond in het woningbehoefte onderzoek*
Het plan voorziet in een brede mix van sociale huur, betaalbare koop en middeldure koop in het lage, midden en hoge segment. Qua typologie gaat het om rijwoningen, appartementen, patiowoningen, halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Met deze mix wordt voorzien in een behoefte zoals die is aangetoond in het woningbehoefte onderzoek van 2019.

4.4 *In de buitenruimte wordt voldoende ruimte gereserveerd voor de functies groen, water en infra*
In het middendeel van het gebied wordt ruimte gereserveerd voor een groene zone waarin ruimte is om te spelen alsmede voor waterretentie. De groene zone is zo georiënteerd dat een groot deel van de woningen uitkijkt op deze groene zone. Aan de voorwaarde voor groen, waterretentie en speelruimte zoals die zijn vastgelegd in de Handreiking Ruimtelijke ontwikkelingen wordt voldaan. Deze functies worden wel gecombineerd.

Vanuit het aspect verkeer is sprake van een doorgaande weg, twee hofjes en een autoluw gedeelte waar kinderen op een veilige wijze kunnen buiten spelen. Dit geeft het gebied een bepaalde kwaliteit.

Met betrekking tot de realisatie van parkeerplaatsen in de buitenruimte is in hoofdzaak gekozen voor haaksparkeren. Op deze wijze wordt voorkomen dat langs de wegen overal parkeerplaatsen moeten worden aangelegd. In totaal worden er in de buitenruimte 50 parkeerplaatsen aangelegd. De overige parkeerplaatsen worden op eigen terrein (opritten van de woningen) aangelegd.

4.5 *Ruimtelijk en stedenbouwkundig is het plan aanvaardbaar*
De differentiatie en verscheidenheid van de woningen en de oriëntatie op de groene zone zorgt voor een goede ruimtelijke en architectonische uitstraling van het gebied. In het stedenbouwkundige plan zijn sfeer- en referentie beelden opgenomen voor de woningen en de openbare ruimte. Deze zijn nader uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan dat het toetsingskader vormt voor de vergunningaanvragen van de woningen en de inrichting van de openbare ruimte.

4.6 *Er zijn geen milieutechnische belemmeringen*
Ten behoeve van de planvorming zijn onderzoeken uitgevoerd op het gebied van archeologie, bodem, geluid, flora en fauna, stikstof, geur, externe veiligheid, milieuzonering en water. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn voor de nieuwe functie van wonen in het gebied. Voor twee nieuwe woningen nabij de Ammerstraat (onderdeel van de rijwoningen) heeft wel een procedure hogere grenswaarde plaatsgevonden.

Onderdeel van het bestemmingsplan is ook de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r. beoordeling. Uit deze aanmeldnotie blijkt dat de voorgestelde ontwikkeling niet leidt tot belangrijke negatieve milieueffecten die noodzaken tot het doorlopen van een m.e.r. procedure. Het college heeft hier als bevoegd gezag reeds op besloten.

4.7 *Het waterschap en de provincie hebben geen bezwaren tegen het ontwerpplan*
In de voorbereidende fase zijn het waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland betrokken bij de planvorming. Samen met het waterschap is de waterparagraaf in de voorbereidende fase nader uitgewerkt. Tegen het ontwerpplan hebben beide partijen geen bezwaren ingediend.

4.8 *Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht*
Het bestemmingsplan is op 24 maart in ontwerp ter visie gelegd. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen om het ook rechtskracht te geven.

5.1 *Het beeldkwaliteitsplan (BKP) is positief beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit*
In het BKP zijn de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de woningen en de buitenruimte nader uitgewerkt. Dit BKP vormt het toetsingskader voor de vergunningaanvragen en voor de inrichting van de buitenruimte.

5.2 *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.

6.1 *Door de Crisis en Herstelwet worden beroepschriften sneller behandeld*
Door deze wet van toepassing te verklaren worden beroepschriften tegen het voorliggende plan sneller behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de raad van State.

Kanttekeningen/risico's
Tegen het plan zijn vijf zienswijzen ingediend. Het risico bestaat dat er tegen de vaststelling beroep wordt ingesteld. Dit kan vertraging betekenen voor de uitvoering van het plan.

Inclusie
Gelet op de differentiatie in type en klasse woningen moet het plan voor een brede groep mensen toegankelijk zijn. Specifieke zorgwoningen zijn in dit plan niet voorzien.

Programma duurzaamheid
Alle woningen zijn gasloos en worden gerealiseerd volgens de eisen van BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). In het plan wordt voldoende groen ingebracht en wordt er voldaan aan de eisen voor een goede waterhuishouding.

Financiën (incl. BTW-effect)
De ontwikkelaar draagt de verantwoordelijkheid en de kosten voor het aanleveren van alle benodigde rapporten en plannen. De kosten die de gemeente moet maken voor de beoordeling en begeleiding van de plannen zijn in kaart gebracht en worden aan de ontwikkelaar doorberekend. Hiertoe is een bijdrage van € 101.000,- opgenomen in voorliggende overeenkomst en het bijbehorende addendum.

De bijdrage is berekend met behulp van de plankostenscan en een inschatting van het aantal te besteden uren. Naast deze apparaatskosten wordt ook een bijdrage voor het fonds Bovenwijkse voorzieningen gedaan. Deze is gebaseerd op de berekening die is gemaakt voor de nota Bovenwijkse voorzieningen en bedraagt €1.108,- per woning.
De ontwikkelaar betaalt eveneens een verevening van € 54.000,- omdat er ten opzichte van het eerdere plan 3 sociale huurwoningen minder zijn opgenomen.

Planschade
Er is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd om te bepalen welke planschade kan ontstaan wanneer het bestemmingsplan in werking treedt. De initiatiefnemer heeft ook een planschade overeenkomst getekend waardoor eventuele planschadeclaims op de ontwikkelaar worden verhaald.

Bedrijfsvoering
De kosten voor de behandeling van dit project komen uit de apparaatskosten zoals die in de anterieure overeenkomst zijn opgenomen.

Uitvoering
Planning
Na vaststelling van het bestemmingsplan 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 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. 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 beroepschrift versneld behandelt.

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 de gronden.

Handhaving
De Omgevingsdienst Rivierenland kan op basis van de regels van het bestemmingsplan handhaven.

Communicatie
Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden na vaststelling gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Bommelerwaardgids, Gemeenteblad

en Ruimtelijkeplannen.nl). De indieners van de zienswijzen worden daarnaast schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Evaluatie / controle

Nota van wijzigingen
n.v.t.

Bijlagen
1. Nota van zienswijzen d.d. 12 mei 2022
2. Bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
3. Beeldkwaliteitsplan
4. Het gehele bestemmingsplan met alle bijbehorende bijlagen is te vinden via onderstaande link:
   http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0263.BP1221-ON01