

Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan 'Rossum Noord Appelgaerde 2024'

Kern van het raadsvoorstel

Het ontwerp bestemmingsplan 'Rossum Noord Appelgaerde 2024' lag van 6 december 2023 tot en met 17 januari 2024 als ontwerp ter inzage. In deze periode zijn vijf zienswijzen over het plan ingediend.

Met het bestemmingsplan wordt woningbouw met de daarbij behorende infrastructuur en groen-watervoorzieningen mogelijk gemaakt.

Het college heeft besloten de raad voor te stellen dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de initiatiefnemer al een anterieure overeenkomst is gesloten. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen op enkele punten aangepast.

Gerelateerde raadsstukken

- *

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan 'Rossum Noord Appelgaerde 2024'
Zaaknummer	: 911242
Datum collegevergadering	: 16 april 2024
Datum raadsbesluit	: 30 mei 2024
Datum raadsvergadering	: 30 mei 2024
Portefeuillehouder	: Wethouder De Raaf
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen (nota van zienswijze);
3. Het bestemmingsplan 'Rossum Noord Appelgaerde 2024', bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand "NL.IMRO 0263.BP1238-VG01" met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Voor de agrarische gronden in Rossum Noord is een herziening van het bestemmingsplan voorbereid op verzoek van de projectontwikkelingscombinatie Rubens. Het vigerende bestemmingsplan laat woningbouw niet toe.

Met de invulling van het plangebied, grofweg tussen de Hogeweg en de HC de Jonghweg, (zie figuur 1) wordt invulling gegeven aan de vraag naar woningen. Het beoogde programma bestaat uit ca. 120 woningen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.



Figuur 1 planlocatie

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Rossum.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 6 december 2023 tot en met 17 januari 2024 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn vijf zienswijzen tegen het plan ingediend.

Naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen is het plan in overleg met de initiatiefnemer gewijzigd op de volgende punten:

- aanpassen ontsluiting van het plangebied op de Hoge Weg en het toevoegen van beplanting, zodat er minder inschijnend licht op de voorgevel van tegenoverliggende woning plaats vindt;
- de stedenbouwkundige opzet van het noordelijk deel van het plan wordt zo aangepast dat een eventuele aansluiting op het plan door de eigenaar van het naastgelegen perceel in de toekomst niet onmogelijk wordt gemaakt;
- de waterberging wordt op verzoek van het waterschap aangepast, zodat een beter beheer mogelijk is inclusief het aanpassen van de juiste regels. Per saldo blijft de oppervlakte waterberging gelijk;
- als gevolg van het parapluplan bestemmingsplan Klimaat wordt in de regels vastgelegd dat het peil van het plangebied in samenspraak met de gemeente wordt vastgesteld;
- het beeldkwaliteitsplan te verankeren in de regels.

De landelijke richtlijn van de GGD is om het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen, waaronder woningen. Het advies van de GGD is overwogen maar is uiteindelijk niet bindend. In dit geval is het maatschappelijke belang van woningbouw in de kern Rossum evident en doorslaggevend. Er is geen nieuwe feitenkennis bekend dat het advies bindend moet zijn. Zie ook de beantwoording van uw college op de gestelde raadvragen d.d. 3 oktober 2023.

Vooralsnog is dit, alsmede het naburige plan voor woonzorgwoningen, de laatste concreet geplande uitbreiding in Rossum.

Uit het recent geactualiseerde woningbehoefte onderzoek blijkt dat na realisatie van Appelgaarde er nog steeds behoefte blijft bestaan aan ca 80 extra woningen.

Via dit raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Rossum Noord Appelgaarde 2024' gewijzigd vast te stellen.

Burgerparticipatie

Gedurende het planproces van stedenbouwkundig ontwerp tot en met ontwerp bestemmingsplan zijn er meerdere momenten van (persoonlijk) informeren en inspraak geweest wat heeft geleid tot aanpassingen van het plan. In december heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Op deze druk bezochte avond is het ontwerp bestemmingsplan toegelicht en zijn bewoners geïnformeerd. Behalve het kenbaar maken van individuele belangen over het plan, valt vooral op hoeveel behoefte er aan woningen is. Met de bewoners van de Sterappel is in januari 2024 nogmaals het ontwerp van de straat intensief besproken, zodat de inrichting zoveel mogelijk tegemoet komt aan de wensen van de huidige bewoners voor wat betreft het parkeren en de bereikbaarheid. Het inrichtingsplan is hierop aangepast.

Argumenten

1. Het verhalen van kosten is op een andere manier geregeld.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal, zodat geen exploitatieplan vereist is op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Verder is er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee komen eventuele planschadeclaims voor rekening van de initiatiefnemer.

2.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het plan. De zienswijzen gaan in op verschillende onderwerpen: verkeersafwikkeling, waterbeheer en gebruikswaarde van naburige kavels. De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld en leiden dus tot enkele aanpassingen van het bestemmingsplan. Voor een volledig overzicht van de

ingediende zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de bijlage "nota van zienswijze"

3.1 Het bestemmingsplan is integraal getoetst en beoordeeld en voldoet daarmee aan een goede ruimtelijke ordening.

De ambtelijke organisatie heeft het ontwerp bestemmingsplan en alle daarbij behorende onderzoeken integraal getoetst en beoordeeld. Als gevolg daarvan zijn nog enkele ambtelijke wijzigingen van toepassing. We concludeerden dat het bestemmingsplan, inclusief de aanpassingen kan worden vastgesteld.

3.2 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht.

Het bestemmingsplan is op 6 december 2023 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.

Kantttekeningen/risico's

2.1. Degene die het niet eens zijn met de beantwoording op hun zienswijze kunnen in beroep gaan bij de Raad van State.

Ondanks de zorgvuldige beoordeling van de ingediende zienswijzen en de verschillende aanpassingen in het plan, kunnen de indieners niet tevreden zijn en alsnog in beroep gaan. De start van het bouwrijp maken en woningbouw wordt dan ernstig vertraagd.

2.2 Mogelijkheid tot het indienen van beroep.

Belanghebbenden kunnen ook beroep tegen een bestemmingsplan instellen als ze geen zienswijze hebben ingediend tegen dat plan.

3.1 Afstand tot geitenhouderij.

Op ca. 400 m van het plangebied ligt één geitenhouderij. Aan de GGD is gevraagd te adviseren over het bestemmingsplan. De GGD adviseert om binnen 500 m geen nieuwe woningen te realiseren. Dit advies is niet bindend maar wel meegewogen. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en daarmee de afweging van de verschillende belangen is gemeend het belang voor woningbouw zwaarder te wegen om te kunnen voldoen aan de grote woningbehoefte in Maasdriel en in het bijzonder Rossum.

Inclusie

Niet van toepassing

Programma duurzaamheid

Nieuwbouw is een uitgelezen en logisch moment om stappen te maken op het gebied van duurzaamheid, omdat technische aanpassingen direct bij de bouw kunnen worden geïntegreerd. Technische maatregelen voor energiebesparing en beperking van de CO₂-uitstoot kunnen direct verwerkt worden tijdens de bouw van de woningen. We wijzen initiatiefnemer daarom op de mogelijkheden voor advies en subsidie die het Energieloket Rivierenland op dit gebied biedt.

Financiën (incl. BTW-effect)

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de plankosten gedekt worden.

Bedrijfsvoering

Het adviseren over ruimtelijke initiatieven en het begeleiden van bestemmingsplanprocedures behoort tot de reguliere werkzaamheden van het Team RO.

Samenwerking

Het bestemmingsplan is samen met de omgevingsdienst beoordeeld.

Juridische zaken

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door een ieder beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd).

Uitvoering

Planning

15 mei 2024 Voorbespreking commissie Ruimte
30 mei 2024 Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
Juni juli 2024 Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage
Vanaf juli 2024 Inwerkingtreding bestemmingsplan.

Handhaving

Niet van toepassing.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp bestemmingsplan en de aanmeldnotitie worden bekendgemaakt in de Staatscourant (www.officiëlebekendmakingen.nl), het huis-aan-huisblad en op onze website. Het plan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Evaluatie / controle

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Rossum Noord Appelgaerde 2024' bijbehorende bijlagen
- Nota van zienswijzen
- Raadsbesluit



Raadsbesluit
Zaaknummer: 911242

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2024,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. In te stemmen met de reactie op de zienswijze (nota van zienswijze);
3. Het bestemmingsplan 'Rossum Noord Appelgaerde 2024', bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand "NL.IMRO 0263.BP1238-VG01" met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 30 mei 2024.

De gemeenteraad voornoemd,

de griffier,

H.M. van 't Westeinde

de voorzitter (wnd)

J.L. Geurts