



Raadsbesluit
Zaaknummer: 1297725

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 april 2025,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en Omgevingswet,

besluit :

1. De grondexploitatie Onderwaard te openen en het reeds verstrekte voorbereidingskrediet en de aangekochte gronden tegen boekwaarde op te nemen in de grondexploitatie.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. In te stemmen met de reactie op ingediende zienswijzen.
4. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2023, Onderwaard', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1262-VG01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.
5. Kennis te nemen van de door het college opgelegde geheimhouding op basis van artikel 87 Gemeentewet, gelet op artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, op de navolgende documenten: 'Exploitatieberekening Onderwaard – ResultaatNCW'.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdiel in zijn vergadering van 5 juni 2025.

De gemeenteraad voornoemd,

de griffier,

P. Koolen

de voorzitter,

A.A.M.J. Walraven



Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2023, Onderwaard'

Kern van het raadsvoorstel

Het ontwerp bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2023, Onderwaard' lag samen met het ontwerp besluit hogere geluidsgrenswaarde van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage. In deze periode zijn drie zienswijzen over het plan ingediend, waarvan er twee nadien zijn ingetrokken.

Met het bestemmingsplan – gelegen aan de westzijde van Ammerzoden – wordt een nieuwe woonbuurt van maximaal 100 woningen mogelijk gemaakt. Onder voorwaarden kan dit aantal nog met maximaal 20% worden verhoogd.

In de ontwikkeling wordt ook het aangrenzende perceel Onderwaard 17 meegenomen, waarvan de agrarische bestemming wordt omgezet naar een woonbestemming, met de mogelijkheid om op het perceel 3 woningen te realiseren. In totaal worden hiermee 103 nieuwe woningen in het plangebied mogelijk gemaakt.

Het college heeft besloten de raad voor te stellen dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen, een grondexploitatie te openen en geen exploitatieplan vast te stellen, omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is nu er sprake is van een gemeentelijke grondexploitatie voor haar eigen grondpositie en een anterieure overeenkomst is gesloten met de eigenaar van de locatie Onderwaard 17.

Gerelateerde raadsstukken

- Raadsbesluit voorbereidingskrediet project Onderwaard, 8 april 2021
- Raadsbesluit aanvullend voorbereidingskrediet project Onderwaard, 20 januari 2022



Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2023, Onderwaard'
Zaaknummer	: 1297725
Datum collegevergadering	: 22 april 2025
Datum raadsbesluit	: 5 juni 2025
Datum raadsvergadering	: 5 juni 2025
Portefeuillehouder	: Wethouder De Raaf
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling, Eric-Jan Kentie

Voorstel

1. De grondexploitatie Onderwaard te openen en het reeds verstrekte voorbereidingskrediet en de aangekochte gronden tegen boekwaarde op te nemen in de grondexploitatie.
2. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
3. In te stemmen met de reactie op ingediende zienswijzen.
4. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2023, Onderwaard', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 'NL.IMRO.0263.BP1262-VG01' met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.
5. Kennis te nemen van de door het college opgelegde geheimhouding op basis van artikel 87 Gemeentewet, gelet op artikel 5.1 lid 2 sub b van de Wet open overheid, op de navolgende documenten: 'Exploitatieberekening Onderwaard – ResultaatNCW'.

Inleiding

De gemeente Maasdriel heeft de gronden in het plangebied in 2011 aangekocht om er woningbouw op te realiseren. Daarna heeft de gemeente van Staatsbosbeheer de groene singel rondom de verworven gronden in bezit gekregen.

Vanwege marktomstandigheden is de woningbouwontwikkeling kort na de verwerving niet direct doorgezet. In 2021 is de haalbaarheid – onder de toen geldende omstandigheden – opnieuw onderzocht en haalbaar gebleken. De raad heeft hierop in 2022 een voorbereidingskrediet ter beschikking gesteld om het plan verder voor te bereiden, wat heeft geresulteerd in een voorontwerp bestemmingsplan dat is voorgelegd aan de wettelijke overlegpartners waaronder mede-verheden.

Parallel hieraan is de omgevingsdialoog gestart die eind 2023 is uitgemond in een ontwerpbestemmingsplan, dat nog onder het toen geldende wettelijke regime (Wro) ter inzage is gelegd. Nadien zijn nog een aantal vervolgonderzoeken afgerond ten aanzien van bodem en ecologie, onder meer op het nog onvolledig onderzochte perceel Onderwaard 17, dat niet in gemeentelijk eigendom is.

Nu alle nadere onderzoeken zijn afgerond en de resultaten geen belemmeringen hebben opgeworpen voor de beoogde woningbouwontwikkeling, kan het bestemmingsplan worden vastgesteld.



Figuur 1 Planlocatie

Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om bij het vaststellen van een bestemmingsplan een hogere waarde geluid dan de voorkeursgrenswaarde vast te stellen. Het college heeft dit besluit op 22 april 2025 reeds genomen.

Burgerparticipatie

Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de inwoners van Ammerzoden en andere belanghebbenden op vier momenten betrokken, waaraan in grote getalen is deelgenomen:

1. enquête oriëntatie wensen woonwijk (mei 2022)
2. bewonersbijeenkomst voorkeuren + discussietafels (21 september 2022)
3. inloopavond presentatie stedenbouwkundige varianten (10 januari 2023)
4. inloopavond terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan (9 januari 2024)

Daarnaast heeft intensief overleg plaatsgevonden met de bewoners van Onderwaard 17 over de invulling van de woonbestemming op het voormalige agrarische (bouw)perceel. Het ontwerp bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2023, Onderwaard' lag samen met het ontwerp besluit hogere geluidsgrenswaarde van 20 december 2023 tot en met 30 januari 2024 ter inzage. In deze periode zijn drie zienswijzen over het plan ingediend, waarvan er twee nadien zijn ingetrokken.

Argumenten

1.1 De grondexploitatie dient voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan te worden geopend

De gemeente is eigenaar van het merendeel van de gronden en stelt hiervoor een grondexploitatie vast. De kosten als gevolg van dit plan zullen naar verwachting via de gronduitgifte en de subsidie worden gedekt. Als de grondexploitatie niet wordt vastgesteld is het kostenverhaal behorende bij het bestemmingsplan niet anderszins verzekerd.



2.1 Het verhalen van kosten is op een andere manier geregeld

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd middels vaststelling van de grondexploitatie met betrekking tot de gemeentelijke gronden en door sluiting van een anterieure overeenkomst ten aanzien van de ontwikkeling op de locatie Onderwaard 17. Om die reden is het niet noodzakelijk om een exploitatieplan op te stellen voor dit bestemmingsplan. Daarnaast is het ook niet noodzakelijk om via een exploitatieplan eisen te stellen aan fasering of kwaliteit.

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

Na intrekking van twee zienswijzen is de enig overgebleven zienswijze zorgvuldig beoordeeld. Deze zienswijze heeft niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor een overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de bijlage 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen'.

4.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 20 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.

4.2 Het plan voorziet in grote behoefte aan (betaalbare) woningen

Het in september 2023 uitgevoerde woningbehoefteonderzoek (WBO) laat zien dat de woningbehoefte in Ammerzoden en de gemeente Maasdriel groter is dan eerder verwacht. De resultaten van de jongste bevolkings- en huishoudensprognose (Primos 2023) laten aantallen zien die een stuk hoger uitkomen dan die van het jaar daarvoor: ruim 500 woningen meer.

Daarnaast heeft het WBO laten zien dat – meer dan voorheen – de behoefte aan betaalbare woningen extra groot is. Het bestemmingsplan geeft ruimte aan een woningdifferentiatie met een relatief groot aandeel sociale huur- en koopwoningen.

4.3 Het bestemmingsplan is integraal getoetst en beoordeeld

De ambtelijke organisatie heeft samen met de Omgevingsdienst Rivierenland het ontwerpbestemmingsplan en alle daarbij behorende onderzoeken integraal getoetst en beoordeeld. Er zijn in het gebied en in de omgeving geen onoverkomelijke belemmeringen voor de woningbouwontwikkeling.

Geconcludeerd kan daarom worden, dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening en dat het plan als ontwerp ter inzage kan worden gelegd.

Kantttekeningen/risico's

1.1 Subsidieregeling Realiseren Sociale Huurwoningen (RSH)

Op 11 juni 2024 is door de provincie een subsidie toegekend voor de realisatie van sociale huurwoningen (RSH) ter hoogte van € 340.740. Tegenover de subsidieverstreking staan diverse verplichtingen, waaronder een zorgvuldige administratieve verantwoording en een tijdige start en afronding van de bouw van de woningen waarbij de gemeente mede afhankelijk is van de voortvarendheid van woningcorporaties en bouwbedrijven. Als gaandeweg blijkt dat de gemeente niet langer kan voldoen aan de subsidievoorwaarden kan dit gevolgen hebben voor de uiteindelijke hoogte van de subsidie en daarmee op het resultaat van de grondexploitatie.



1.2 Het resultaat van de grondexploitatie kan anders uitvallen

Voor de woningbouwontwikkeling is een sluitende grondexploitatie opgesteld: met de opbrengsten uit de gronduitgifte en de subsidie kan de ontwikkeling in beginsel worden bekostigd. In de grondexploitatie wordt uitgegaan van op dit moment realistische kosten en opbrengsten, de op dit moment geldende financiële parameters (verwachte kosten- en opbrengstenstijgingen en rente). Voor de ontwikkeling van Onderwaard is rekening gehouden met een doorlooptijd van zes jaar. In deze periode kunnen (markt)omstandigheden dusdanig wijzigen dat het financiële resultaat negatief wordt beïnvloed. Indien de ontwikkeling vertraagt heeft dit eveneens gevolgen op het eindresultaat.

3.1 Maatschappelijk draagvlak.

Tijdens de omgevingsdialog is gebleken dat er groot draagvlak is voor de beoogde woningbouw op deze locatie. De inwoners van Ammerzoden en omliggende kernen hebben grote behoefte aan extra woningen, voor met name starters en senioren maar ook doorstromers.

Om deze reden is het aantal ingediende zienswijzen dan ook zeer gering. Dit neemt niet weg dat er zorgen bestaan om de verkeerscapaciteit en -veiligheid van de doorgaande provinciale weg (N831) waarop het woongebied wordt ontsloten.

Hoewel de kans gering is, kan niet worden uitgesloten dat tegen de vaststelling beroep wordt ingesteld, wat tot jarenlange vertraging kan leiden.

Inclusie

De beoogde woningdifferentiatie zet sterk in op een groot aandeel betaalbare en compacte woningen, waardoor woningzoekenden die al lange tijd wachten op een passende woning nu ook worden bediend.

Voor de openbare ruimte staan aspecten als beweging en ontmoeting centraal, wat kan bijdragen aan de buurtcohesie en zorg voor elkaar.

Programma duurzaamheid

Voor wat betreft de woningbouw zal worden aangesloten bij de geldende beleidskaders en wettelijke eisen uit o.a. het bouwbesluit en andere regelingen. Er zal nadrukkelijk aandacht zijn voor duurzame energieopwekking, zoals het gebruik van zonnepanelen en warmte-koudeopslag. De woningen moeten wettelijk voldoen aan BENG (Bijna Energie Neutrale Gebouwen) en zijn uiteraard gasloos.

De omgeving van de woningen wordt duurzaam ingericht door in ruime mate rekening te houden met groen, biodiversiteit en klimaatadaptatie. In de openbare ruimte wordt tenminste 50% beplant met stedelijke groen. De biodiversiteit wordt gestimuleerd door diversificatie in aanplanting en door te werken met natuurlijk ecologisch beheer.

Deze groene omgeving draagt ook bij aan de klimaatadaptatie van de omgeving. Het stedenbouwkundig plan biedt voldoende mogelijkheid om tenminste 50% schaduw te realiseren ter plaatse van verblijfsplekken en de door het gebied lopende wandel- en fietsroutes.

Centraal in het plangebied is ruimte voor een grote speelplek, in combinatie met een wadi en poel. De poel is dieper dan de wadi en hier zal frequenter water in staan dan in de wadi. De wadi staat een groot deel van het jaar droog, maar bij langdurige neerslag of piekbuien komt de wadi vol te staan met water.

Financiën (incl. BTW-effect)



De gemeente is eigenaar van het merendeel van de gronden. Eventuele kosten als gevolg van dit plan zullen voor dit deel van de gronden via de gronduitgifte worden verhaald. Met de eigenaar van de overige gronden in het plangebied is een overeenkomst gesloten, waardoor het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Voor de ontwikkeling is een exploitatieopzet opgesteld. Uit deze exploitatieopzet blijkt dat de ontwikkeling van woningbouw financieel haalbaar is. Op basis van de exploitatieopzet zijn voldoende middelen gereserveerd voor de ontwikkeling.

Bedrijfsvoering

Het tot ontwikkeling brengen van gemeentelijke gronden voor woningbouw en het voeren bestemmingsplanprocedures behoort tot de kernactiviteiten van het Team RO, cluster Projecten. Binnen RO spelen de beleidsvelden Wonen en Duurzaamheid een belangrijke adviserende rol.

Daarnaast is het Team R&B nauw betrokken, in verband met de opzet en inrichting van de openbare ruimte, de advisering op het gebied van o.m. verkeer en water. Daarnaast spelen zij een belangrijke adviserende en uitvoerende rol bij de gronduitgifte en het bouw- en woonrijp maken.

Vanuit de BVEB hebben zowel het Team Financiën als Juridische Zaken een zware adviesrol, bij respectievelijk de exploitatieopzet en de publiek- en privaatrechtelijke instrumenten die de woningbouw mogelijk maken.

Uitvoering

Planning

- | | | |
|---|----------------|---------------------------------------|
| - | 21 mei 2025 | Voorbespreking Commissie Ruimte |
| - | 5 juni 2025 | Vaststelling Gemeenteraad |
| - | juni-juli 2025 | Terinzagelegging vaststellingsbesluit |
| - | v.a. juli 2025 | Inwerkingtreding bestemmingsplan |

Handhaving

Niet van toepassing.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan publiceren we digitaal op het [Omgevingsloket \(Regels op de kaart\)](#) (voorheen: [Ruimtelijkeplannen.nl](#)) en maken we bekend via [Officiële bekendmakingen.nl](#) en op onze website. Het plan leggen we daarna voor een periode van 6 weken ter inzage voor beroep.

Gelet op het maatschappelijke belang van de woningbouw voor de gemeente Maasdriel, moet worden overwogen om ook de media te betrekken bij het bereiken van deze mijlpaal in de planontwikkeling van Onderwaard.

Evaluatie / controle

Niet van toepassing.

Nota van wijzigingen

Niet van toepassing.

**Bijlagen**

- Bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2023, Onderwaard' met Verbeelding, Regels, Toelichting en Bijlagen
- Besluit hogere grenswaarde geluid, 22 april 2025
- Raadsbesluit, 5 juni 2025