



Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan	:	Gemeenteraad
Datum vergadering	:	28 november 2013
Agenda nummer	:	2013-08-15222
Portefeuillehouder	:	Wethouder Kool
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat

Zaak- / Docnummer : 12-15222 / 2345

Samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat' ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan conform artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen.

Het advies

Beslispunt 1 : Het bestemmingsplan 'Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat' ongewijzigd vast te stellen.

Beslispunt 2 In te stemmen met de wijze van beantwoording van de ingekomen zienswijzen overeenkomstig het gestelde in de 'Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat'.

Beslispunt 3 Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 Wro.



Toelichting raadsvoorstel

Inleiding

Met de verhuizing van de bibliotheek, peuterspeelzaal en basisschool Willem Alexander naar het Kulturhus komen de huidige locaties aan de Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat vrij voor woningbouw.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Haften' noodzakelijk.

Het bestemmingsplan 'Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat' maakt het mogelijk om de locaties van de bibliotheek aan de Dutry van Haftenstraat en sportveld aan de Schoolstraat direct te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De locatie van basisschool Willem Alexander aan de Schoolstraat kan worden ontwikkeld na een (binnenplanse) wijzigingsprocedure.

Beoogd effect

De ontwikkeling van woningbouw op de locaties van de bibliotheek aan de Dutry van Haftenstraat en basisschool Willem Alexander en sportveld aan de Schoolstraat.

Argumenten

1 Vaststelling bestemmingsplan

1.1 De gemeenteraad kan het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.

Het bestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 e.v. van de Wro van 9 augustus tot en met 19 september ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

2 Nota van zienswijzen

2.1 De door de bewoners van de Dutry van Haftenstraat ingediende zienswijze is ongegrond.

Reclamanten zijn van mening dat te weinig aandacht is besteed aan de belangen en het woongenot van omwonenden.

De situering van de noord-zuid vleugel aan de oostzijde van het perceel aan de Schoolstraat met de bestemming Woongebied-2 impliceert volgens reclamanten dat de toegang tot het parkeerterrein op circa 1 meter van de bestaande perceelsgrenzen noodzakelijk is. Er is daardoor geen ruimte voor groen en waterberging. Op dit moment hebben de omwonenden al wateroverlast in tuinen en bergingen na extreme neerslag. Situering van deze vleugel aan de westzijde van het perceel biedt daarentegen, volgens reclamanten, wel de mogelijkheid tot groen en waterberging, omdat op die plaats geen autoverkeer hoeft plaats te vinden.

Naar aanleiding van de ingediende reactie van de omwonenden in de inspraakprocedure is het plan voor wat betreft de hoogte van het appartementencomplex aan de Schoolstraat aangepast. Hiermee is, ter verbetering van het toekomstig woongenot, tegemoet gekomen aan de bezwaren. Het bouwplan voor het appartementencomplex is juist zo vormgegeven en gesitueerd dat de effecten op de omgeving zo beperkt mogelijk blijven. Daarmee is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden. Het aangepaste plan heeft als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen om nogmaals eenieder in de gelegenheid te stellen een reactie in te dienen. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten van het informeren van belanghebbenden.

De benodigde waterberging zal in het plan worden ingepast. Ruimte hiervoor is bijvoorbeeld te vinden centraal in het plan en aan de zijde van de Schoolstraat. Er wordt in ieder geval voor gezorgd dat het water niet kan afvloeien richting de percelen van reclamanten. De exacte uitwerking hiervan vindt plaats in de uitvoeringsfase. In deze fase dient het watervergunningstraject te worden doorlopen. Waterschap Rivierenland is hiervoor de vergunning verlenende instantie. Waterschap Rivierenland is ook betrokken bij de voorbereidingsfase. Zij heeft een positief wateradvies uitgebracht.



Toelichting raadsvoorstel

Vanwege de ruimtelijke kwaliteit wordt bij de uitwerking van het ontwerp tevens rekening gehouden met een groene afscherming tussen de percelen aan de Dutry van Haeftenstraat en het perceel van het appartementencomplex.

2.2 De door de A. Bambacht ingediende zienswijze is ongegrond.

Reclamant maakt bezwaar tegen het plan voor wat betreft het perceel aan de Dutry van Haeftenstraat. Het is nog niet duidelijk wat de uiteindelijke verkaveling zal zijn. Reclamant is van mening dat de waarde van zijn woning zal dalen.

In de regels bij het plan zijn voorwaarden opgenomen voor de uitwerking van de plannen, zoals het aantal woningen, de groot- en bouwhoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Hiermee wordt inzicht geboden in de verdere uitwerking en de stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd.

In het kader van de omgevingsvergunning wordt iedereen nogmaals in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. Direct belanghebbenden zullen in het gehele traject op de hoogte gehouden worden van de vorderingen.

Een verzoek tot planschadevergoeding kan worden ingediend en behandeld na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

3 Exploitatieplan

3.1 Met de ontwikkelende partij is een koop-/ontwikkelingsovereenkomst gesloten.

Voor de locatie-ontwikkeling is in 2009 een intentie-overeenkomst getekend met Dura Vermeer, die verder uitgewerkt is in twee in 2012 gesloten koop-/ontwikkelingsovereenkomsten. In deze overeenkomsten hebben de contractpartijen (gemeente en Dura Vermeer) het kostenverhaal (incl. planschadekosten) geregeld. Het opstellen van een grondexploitatieplan kan daarom achterwege blijven. Hiertoe dient de raad wel het besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6:2 lid 2 Wro).

Kanttekeningen

Door de bouw van woningen kan planschade ontstaan.

De bouw van de woningen kan leiden tot waardedaling van panden in de directe omgeving. Indien deze hoger is dan het normaal geaccepteerde maatschappelijk risico (2%) komt deze voor vergoeding in aanmerking. Voor de afhandeling van eventuele planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst getekend door de initiatiefnemer.

Bedrijfsvoering

n.v.t.

Financieel

Met de ontwikkelende partij is een koop-/ontwikkelingsovereenkomst afgesloten. De kosten voor de begeleiding van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente. Deze plankosten zijn verwerkt in de overeengekomen grondprijis. Voor de afhandeling van eventuele planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst getekend door de initiatiefnemer.

P&O

In het afdelingsplan 2013 is in personeel opzicht rekening gehouden met het vaststellen van dit bestemmingsplan.



Neerijnen

Toelichting raadsvoorstel

Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en de gemeenteraad.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in het nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant gepubliceerd. Ook wordt het bestemmingsplan IMRO – gecodeerd aangeboden op de landelijke voorziening van ruimtelijkeplannen.nl. Hierdoor kan het bestemmingsplan digitaal geraadpleegd worden. Eveneens verschijnt het bestemmingsplan op de website van de gemeente Neerijnen.

Juridische zaken

Op grond van artikel 8:2 Wro lid 1 sub a kan een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen het besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Op het besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat:

- de belanghebbende in het beroepschrift moet vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- de belanghebbende binnen de beroepstermijn moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit (na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe gronden meer worden aangevoerd; het beroep is dan niet ontvankelijk);
- de Raad van State het beroepschrift versneld behandelt.

Oplossingen

n.v.t.

Bijlagen

- o Ontwerpbestemmingsplan Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat.
- o Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat.
- o Zakelijke beschrijving koop-/ontwikkelingsovereenkomst.

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,
de secretaris, de burgemeester,

P.W. Wanrooij

A.J. Van Hedel



Neerijnen

Raadsbesluit

Agendnummer : 2013-08-15222

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2013;

Besluit :

- a Het bestemmingsplan 'Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat'
- ongewijzigd vast te stellen.
- b Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 Wro.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 28 november 2013.

, voorzitter

, griffier