

Raadsvoorstel

Aan	: Raad van Geertruidenberg
Raadsvergadering	: 6 juli 2017
Agendanummer	: 11
Datum collegebesluit	: 12 juni 2017
Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Burg. Moonshof Raamsdonk'

0. Samenvatting

Het ontwerpbestemmingsplan 'Burg. Moonshof Raamsdonk' heeft vanaf 24 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Het bestemmingsplan wordt nu ter vaststelling aan de raad aangeboden.

1. Aanleiding

Sinds 2009 is de realisatie van een bouwplan met 41 grondgebonden woningen aan Burg. Moonshof mogelijk. De 22 woningen aan de zuid- en westrand van het gebied en vijf woningen op het middenterrein zijn gerealiseerd. De overige woningen zijn tot op heden niet gebouwd. Om de kans op realisatie te vergroten is een flexibel bestemmingsplan gewenst. Daartoe is het bestemmingsplan 'Burg. Moonshof Raamsdonk' opgesteld.

2. Motivering

Tijdens de periode van vooroverleg is op maandag 23 januari 2017 een informatieavond gehouden om bewoners, geïnteresseerden en belanghebbenden te informeren over het voorontwerpbestemmingsplan, de procedure en het bouwplan. Op basis van de reacties die tijdens de informatieavond gegeven zijn (o.a. ten aanzien van parkeren), is het voorontwerpbestemmingsplan nogmaals ambtelijk getoetst. Bij deze toets zijn geen aanpassingen in het voorontwerpbestemmingsplan gedaan.

Daarna heeft het ontwerpbestemmingsplan vanaf 24 maart 2017 tot en met 4 mei 2017 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn was het mogelijk zienswijzen in te dienen. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

Ambtshalve wijzigingen

Er zijn geen ambtshalve wijzigingen doorgevoerd.

Ontheffing hogere waarden

Voor het plan moeten hogere waarden worden vastgesteld. Ter voldoening aan het gestelde in artikel 110c Wet geluidhinder heeft het ontwerpbesluit tot vaststelling van de hogere waarden tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen.

Er zijn met betrekking tot de ontwerpbeschikking hogere waarden Wet geluidhinder geen zienswijzen naar voren gebracht. Het college heeft de hogere grenswaarden krachtens artikel 83 van de Wet geluidhinder ongewijzigd vastgesteld.

Vervolgstappen

Na vaststelling van het bestemmingsplan kan de vergunningsprocedure voor de bouw van de woningen doorlopen worden. Het voornemen van de ontwikkelaar is om de grond eind 2017 aan kopers te leveren, de bouw begin 2018 te starten en de woningen 2e helft 2018 op te leveren.

3. Financiële consequentie(s)/risico('s)

Voor de ontwikkeling aan Burg. Moonshof is op 8 juli 2008 een overeenkomst gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar die afwijkt van de reguliere anterieure overeenkomst. In onderhavig geval heeft de gemeente als eigenaar van de grond alleen bouw kavels uitgegeven. De kosten voor het bouw- en woonrijp maken komen voor rekening van de gemeente. Het aanpassen van het bouwplan en het opstellen van het bestemmingsplan leiden niet tot aanpassing van de bestaande overeenkomst. De kosten voor het aanpassen van het bestemmingsplan worden door de ontwikkelaar gedragen. Voor het voeren van de

bestemmingsplanprocedure worden de hiervoor in de legesverordening opgenomen legeskosten in rekening gebracht bij de ontwikkelaar.

4. Juridische consequentie(s)/risico('s)

Het vastgestelde bestemmingsplan zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Gedurende deze termijn is het mogelijk beroep in te stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden die tijdig op grond van artikel 3.8 Wro een zienswijze hebben kenbaar gemaakt bij de raad of een belanghebbende die aantoont dat hij of zij redelijkerwijs niet in staat is geweest zich overeenkomstig artikel 3.8 Wro tot de gemeenteraad te wenden, kunnen beroep instellen.

Voor de ontwikkeling aan Burg. Moonshof is op 15 oktober 2007 een planschade verhaalovereenkomst gesloten tussen gemeente en ontwikkelaar. Deze planschadeverhaalovereenkomst is geactualiseerd en is opnieuw gesloten op 6 juni 2017.

5. Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan en de beschikking hogere waarden worden conform het gestelde in artikel 3.8 Wro gedurende zes weken ter inzage gelegd. De kennisgeving wordt in de Staatscourant, in de Langstraat en in het Gemeenteblad op zoek.officielebekendmakingen.nl geplaatst. Tevens wordt de kennisgeving van het vastgestelde bestemmingsplan via elektronische weg toegezonden aan de diensten van het Rijk en de provincie, die belast zijn met de behartiging van de belangen die in het plan in het geding zijn en aan het Waterschap Brabantse Delta.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt conform de wettelijke vereisten geheel digitaal beschikbaar gesteld via de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast wordt het beschikbaar gesteld op onze eigen gemeentelijke viewer. Tot slot zal een analoge versie van het bestemmingsplan beschikbaar zijn in de gemeentewinkel.

Ook van de beschikking hogere waarden en het bijbehorende akoestisch onderzoek zal een analoge versie beschikbaar zijn in de gemeentewinkel. De beschikking hogere waarden en het bijbehorende akoestisch onderzoek kunt u tevens inzien in het Gemeenteblad via zoek.officielebekendmakingen.nl.

6. Duurzaamheid

Het bouwbesluit schrijft een EPC norm voor van 0,4. In de Woonvisie 2017, wordt echter energieneutraal bouwen (EPC = 0) als uitgangspunt gehanteerd. De ontwikkeling aan Burg. Moonshof is gebaseerd op bestaande afspraken. Met de ontwikkelaar is daarom gesproken over het leveren van een extra inspanning in duurzame ontwikkeling, dan eerder voorzien, bij de planvorming. Zij hebben aangegeven dat dit niet haalbaar is en dat ze de eisen van het bouwbesluit hanteren. Aan de ontwikkelaar is het verzoek gedaan om toekomstige kopers wel actief duurzaamheidspakketten aan te bieden, zodat kopers zelf de afweging kunnen maken om een dergelijke optie al dan niet uit te laten voeren.

7. Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Burg. Moonshof Raamsdonk'

8. Voorstel

Wij stellen u voor

1. Het bestemmingsplan 'Burg. Moonshof Raamsdonk', dat langs elektronische weg wordt vastgesteld als NL.IMRO.0779.RDBPburgmoonshof-vs01, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
3. De digitale ondergrond van het bestemmingsplan met identificatiecode o_NL.IMRO.0779.RDBPburgmoonshof-vs01 vast te stellen.

Een ontwerpbesluit bieden wij u hierbij ter vaststelling aan.

Het college van Geertruidenberg,
de secretaris,

R.C.J. Nagtzaam

de burgemeester,

drs. W. van Hees

Nummer 11

De raad van de gemeente Geertruidenberg;

gelezen het voorstel van het college van;
12 juni 2017

gelet op ;
het bepaalde in artikel 3.8 en 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening

overwegende ;
dat er op 23 januari 2017 een informatieavond is georganiseerd over het voorontwerpbestemmingsplan 'Burg. Moonshof Raamsdonk';

dat het voorontwerpbestemmingsplan 'Burg. Moonshof Raamsdonk' overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening aan diverse instanties is toegezonden;

dat de ingekomen vooroverlegreacties in de 'Reactienota vooroverleg Bestemmingsplan Burg. Moonshof Raamsdonk' zijn samengevat en voorzien van een beantwoording door het gemeentebestuur;

dat het ontwerpbestemmingsplan in overeenstemming met het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 24 maart 2017 tot en met 4 mei 2017 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen en tevens langs elektronische weg beschikbaar is gesteld;

dat het Waterschap Brabantse Delta, provincie Noord-Brabant en de diensten van het Rijk op de hoogte zijn gesteld van deze terinzagelegging ex artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

dat er geen zienswijzen zijn ingediend;

dat voor de beoogde woningen een ontheffing hogere waarden Wet geluidhinder is verleend;

dat er ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan geen wijzigingen in het bestemmingsplan zijn doorgevoerd;

dat op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening geen noodzaak is om een exploitatieplan op te stellen;

dat daarom besloten kan worden om geen exploitatieplan vast te stellen;

besluit:

De raad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Burg. Moonshof Raamsdonk', dat langs elektronische weg wordt vastgesteld als NL.IMRO.0779.RDBPburgmoonshof-vs01, ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wro vast te stellen;
3. De digitale ondergrond van het bestemmingsplan met identificatiecode o_NL.IMRO.0779.RDBPburgmoonshof-vs01 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in zijn openbare vergadering van 6 juli 2017

De raad van Geertruidenberg,
de griffier,


drs. K.M.C. Millenaar-Rammelaere

de voorzitter,


drs. W. van Hees

