

Raadsvoorstel

Raadsvergadering:
Agendapunt: (nummer)

Portefeuillehouder: 5. Weth. H. Rietman.
Portefeuille: ruimtelijke ontwikkeling
Voor informatie: Ine Margriet Westhoff, telefoonnummer 14038, i.westhoff@zwartewaterland.nl
JOIN-nr.: 20.518

Bijlage(n): bestemmingsplan Tag West fase 2 (inclusief toelichting, verbeelding en bijlagen);
zienswijzennota

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Tag West fase 2

-
1. Voorstel: Het bestemmingsplan "Tag West fase 2" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0079.VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 12 augustus 2019.
 2. Geen exploitatieplan vast te stellen.
-

Aan de gemeenteraad,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Tag West fase 2 te Genemuiden

Voorstel

1. Het bestemmingsplan "Tag West fase 2" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0079.VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 12 augustus 2019;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Samenvatting

Het afgelopen jaar zijn er met Heutink Projectontwikkeling intensieve gesprekken gevoerd onder leiding van het aanjaagteam van de provincie Overijssel om te komen tot een passend planologisch kader voor het tweede deel van de woningbouwontwikkeling Tag West. Dit heeft geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan op grond waarvan planologisch 240 woningen kunnen worden gerealiseerd. Het college biedt uw raad dit bestemmingsplan nu ter vaststelling aan.

Aanleiding

Op 12 januari 2012 heeft uw raad het bestemmingsplan Tag West. Dit plan is de planologische vertaling van de exploitatieovereenkomst en het addendum die tussen OCG en de gemeente gesloten zijn. Beide overeenkomsten zien toe op het ontwikkelen van Tag West met een woningbouwprogramma van in totaal 470 woningen. Vervolgens heeft uw raad op 10 mei 2012 het bijbehorende beeldkwaliteitsplan vastgesteld waaraan, middels de welstandsnota, aan wordt getoetst. Hoewel het stedenbouwkundig plan ruimte biedt voor 470 woningen, voorziet het bestemmingsplan tag West uit 2012 vanwege de (beperkte) looptijd van 10 jaar in 230 woningen. Er is toentertijd voor gekozen (na inmenging door de provincie) om een deel van het bestemmingsplan de

gebiedsaanduiding 'wro-zone wijzigingsbevoegdheid' toe te kennen. Dit houdt in dat de gemeenteraad bij vaststelling van het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid heeft overgedragen om voor dit deel van het bestemmingsplan een wijzigingsplan op te stellen.

Echter, de wijzigingsbevoegdheid kon alleen door het college worden toegepast *'overeenkomstig het referentieplan dat als bijlage bij de regels is opgenomen'*.

Gelet echter op het tijdsverloop (het bestemmingsplan en het referentieplan zijn uit 2012) alsmede gewijzigde wet- en regelgeving en de ervaringen met het huidige bestemmingsplan, is in dit geval vaststelling van een wijzigingsplan overeenkomstig het referentiebestemmingsplan niet in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening. Het college heeft dan ook besloten voor het tweede deel van Tag West een nieuw bestemmingsplan op te laten stellen waardoor onder andere een parkeerregeling in het bestemmingsplan kon worden opgenomen en op gedetailleerde wijze kon worden bestemd.

Voornoemd traject met het aanjaagteam heeft uiteindelijk geresulteerd in voorliggend bestemmingsplan waarin middels een gedetailleerde wijze van bestemmen recht is gedaan aan het uitgangspunt voor de gemeente, te weten zoveel mogelijk rechtszekerheid voor overheid en burger. Op 28 januari 2021 is het concept voorontwerp met uw raad gedeeld en is een toelichting gegeven op de voorgestelde wijze van bestemmen. Vervolgens is de wettelijke procedure gevolgd en heeft het plan zowel als voorontwerp als ontwerp ter inzage gelegen.

De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan is geregeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In dit wetsartikel staat dat het vaststellen van een bestemmingsplan een bevoegdheid is van de gemeenteraad.

Argumenten

1.1. Het plan voorziet in de woonbehoefte in Genemuiden en past binnen de Ladder van duurzame verstedelijking.

Het bestemmingsplan biedt planologisch ruimte voor de bouw van 240 nieuwe woningen. Het plan is in overeenstemming met de regionale woonafspraken en de contractuele afspraken die met Heutink projectontwikkeling zijn gemaakt.

Het huidige plan voorziet in een mix van verschillende woningtypes: 122 rijwoningen, 76 twee-onder-een-kapwoningen en 39 kavels voor vrijstaande woningen. Het bestemmingsplan biedt de ruimte om, onderbouwd en binnen marges, af te wijken van deze categorieën waarmee indien nodig kan worden ingespeeld op veranderingen in de woningmarkt en de vraag naar bepaalde typen woningen.

Los van het feit dat de woningbouwontwikkeling Tag West fase 2 in feite al als woongebied is bestemd in het bestemmingsplan Tag West, is de ontwikkeling daarenboven aan te merken als plan dat voorziet in een behoefte zoals bedoeld in de 1^e trede van de ladder voor duurzame verstedelijking. Er zijn geen gronden binnen bestaand stedelijk gebied beschikbaar die door herstructurering of transformatie als zodanig geschikt te maken zijn (2^e trede). Er kan daarom worden geconcludeerd dat dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

1.2 Het plan biedt rechtszekerheid aan de toekomstige bewoners

Het bestemmingsplan is gedetailleerd van opzet. Dit houdt in dat op de plankaart exact is geduid waar welke woning kan worden gerealiseerd. Daarnaast is ook in de definities strikt bepaald wat waar is toegestaan waardoor toekomstige kopers weten wat er rondom hun woning wordt gerealiseerd, ook qua groen en water. Om te voorkomen dat bij de concrete uitwerking van het plan wijzigingsprocedures moeten worden doorlopen (omdat de wegen bijvoorbeeld net niet zouden passen binnen de bestemmingsvlakken) is initiatiefnemer gevraagd een matenplan aan te leveren zodat deze kon worden getoetst aan/afgestemd op de opgestelde plankaart. Dit matenplan heeft geleid tot enkele ondergeschikte wijzigingen op de plankaart/verbeelding. Er is daarom sprake van gewijzigde vaststelling omdat de verbeelding op ondergeschikte punten is gewijzigd ten opzichte van de verbeelding behorende bij het ontwerpplan. Deze wijzigingen worden aangemerkt als ambtshalve wijzigingen. Daarnaast is, vanwege de inrichting en uitvoering van de weg, in de toelichting van het bestemmingsplan het begrip 'gebiedsontsluitingsweg' vervangen door 'erftoegangsweg met maximaal 30km/uur'.

Kantttekeningen

1.1 Ten aanzien van de situatie/resultaten rondom stikstof bestaat nog onzekerheid

Heutink Projectontwikkeling heeft onderzoeken laten uitvoeren naar de stikstofdepositie en de effecten hiervan op de nabij gelegen Natura-2000 gebieden. Hierbij heeft Heutink Projectontwikkeling er voor gekozen om intern te salderen met het huidige gebruik. Door recente uitspraken van de Raad van State is voor intern salderen geen vergunning meer benodigd. Wel is het onderzoek volledigheidshalve naar de provincie gestuurd met het verzoek inhoudelijk op dit onderzoek te reageren maar daar is geen reactie op ontvangen. Nu voor intern salderen geen vergunning meer benodigd is, is hiermee de toetsing verschoven naar de vergunningverlening. Met andere woorden, bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal elke keer een berekening moeten worden gevoegd waaruit blijkt dat er geen sprake is van een toename van de depositie. Het is mogelijk dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning dit niet kan worden aangetoond en er geen vergunning kan worden verleend.

Middeleninzet

Het kostenverhaal is verzekerd middels een exploitatieovereenkomst die ten tijde van het vaststellen van bestemmingsplan Tag West met Heutink Projectontwikkeling is gesloten.

Communicatie en participatie

Het bestemmingsplan heeft conform de inspraakverordening 6 weken (van 25 maart tot en met 5 april 2021) als voorontwerp ter inzage gelegen. Naar aanleiding van het voorontwerp bestemmingsplan zijn geen inspraakreacties binnengekomen. Tevens is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het wettelijk vooroverleg aan de vooroverlegpartners van de gemeente Zwartewaterland toegezonden. Zowel de provincie Overijssel, het waterschap Drents Overijsselse Delta, de Veiligheidsregio IJsselland als LTO Noord afdeling West Overijssel hebben een reactie ingediend Dit heeft tot een aantal aanpassingen van het bestemmingsplan geleid.

Na de inspraak heeft het bestemmingsplan, conform art. 3.8 uit de Wro, gedurende 6 weken (van 2 september tot en met 13 oktober 2021) ter inzage gelegen als ontwerp ter inzage gelegen. Er is één zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediend. In de bijgevoegde zienswijzennota is de zienswijze samengevat en voorzien van een concept beantwoording. De indiener van de zienswijze is op de hoogte gebracht van het antwoord zoals dit wordt voorgesteld in de zienswijzennota en van de mogelijkheid om in te spreken tijdens de raadsvergadering waarop deze plannen worden besproken.

De vast te stellen versies zijn in pdf-formaat beschikbaar gesteld op onze gemeentelijke website. De interactieve versie van bestemmingsplan wordt na vaststelling verbeeld op www.ruimtelijkeplannen.nl. Momenteel is de ontwerpversie van het plan nog in te zien op deze website.

Planning

Na vaststelling ligt het bestemmingsplan zes weken ter inzage. Gedurende deze termijn kan een ieder beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na de vaststelling van het bestemmingsplan door Heutink Projectontwikkeling worden gestart met het bouw- een woonrijpmaken van het gebied.

Wij stellen u voor te besluiten conform bijgevoegd ontwerp raadsbesluit.

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

drs. D.S. Ruddijs

ing. E.J. Bilder

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Zwartewaterland;

Overwegende, dat het voor de ontwikkeling van de tweede fase van de woonwijk Tag West te Genemuiden noodzakelijk is het bestemmingsplan te herzien;

dat de behoefte is onderbouwd door middel van een toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking;

dat het bestemmingsplan 'Tag West fase 2' (ID-code NL.IMRO.1896.BP0079.VS01 conform de wettelijke eisen uit de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is voorbereid;

dat in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure één zienswijze is ingediend;

dat de zienswijze geen aanleiding geeft om het bestemmingsplan te wijzigen;

dat het plan ambtelijk op ondergeschikte onderdelen is gewijzigd;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders, d.d. 25 januari 2022;

Gezien het voorliggende bestemmingsplan Tag West fase 2;

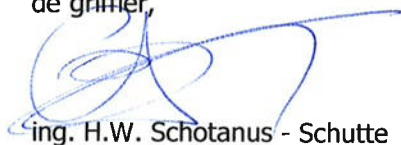
Gelet op het bepaalde in artikel 3.1 en artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, artikel 1.2.3 en artikel 1.2.4 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit:

1. Het bestemmingsplan "Tag West fase 2" zoals digitaal verbeeld in de bestanden met ID-code NL.IMRO.1896.BP0079.VS01 en analoog verbeeld in bijgevoegde planregels en -verbeelding gewijzigd vast te stellen, waarbij de ondergrond is ontleend aan de BGT versie d.d. 12 augustus 2019;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen.

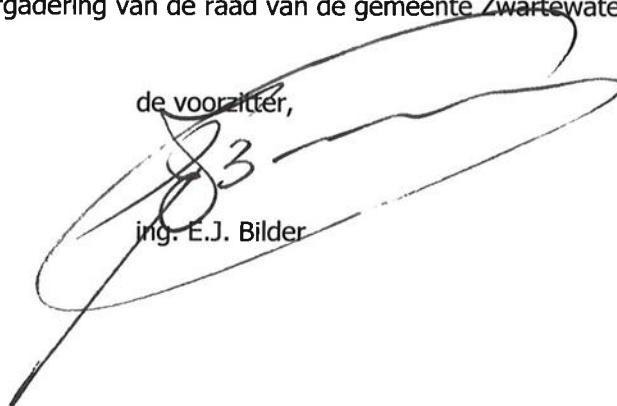
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Zwartewaterland van (datum). 7 april 2022

de griffier,



ing. H.W. Schotanus - Schutte

de voorzitter,



ing. E.J. Bilder