

Onderwerp:	Vaststellen (gewijzigd) bestemmingsplan Erlecomsedam, Ooij
Datum B&W-vergadering:	2 april 2024
Datum raadsvergadering:	4 juli 2024
Portefeuillehouder:	A.R.M. ten Westeneind
Ambtenaar:	Huub Verouden
e-mailadres:	H.Verouden@bergendal.nl
Zaaknummer:	Z-20-088220
Documentnummer:	VB/Raad/24/01817

Aan de gemeenteraad,

Voorstel

1. Het zienswijzenverslag 'Erlecomsedam, Ooij' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan 'Erlecomsedam, Ooij', met toepassing van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet, gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

Inleiding

Met de raadsinformatienota VB/Raad/23/01677 bent u op 14 december 2023 geïnformeerd over de ter visielegging van het ontwerp bestemmingsplan Erlecomsedam, Ooij (vm Reomielocatie). Voor de beschrijving van het plan wordt verwezen naar de hiervoor vermelde Informatienota, die als bijlage bij dit voorstel is opgenomen.

Het plan heeft inmiddels ter visie gelegen. Er zijn 13 zienswijzen ontvangen. Een zienswijze is ongemotiveerd (pro forma), dus feitelijk zijn er 12 zienswijzen ontvangen. De volgende stap in de procedure is de vaststelling van het definitief bestemmingsplan door de gemeenteraad.

Decennialang was dit terrein een van de buitenwereld afgeschermd terrein, dat gaandeweg haar functie verloor. Al door de voormalige gemeente Ubbergen werd er gewerkt aan een herontwikkeling van dit terrein tot woningbouw. Het heeft flinke inspanning gekost om te komen waar we nu staan. De eerste participatiemomenten vonden plaats in de tijd van corona en zorgen voor grote digitale uitdagingen waaraan ontwikkelaar Schipper Bosch voortreffelijk invulling gaf. Ook nadien zijn er vele gesprekken gevoerd met omwonenden, medeoverheden en belanghebbende organisaties. Wij zijn dan ook verheugd dat wij uw raad nu dit plan kunnen voorleggen.

Het plan draagt significant bij aan de woningbouwopgave, versterkt ecologische verbindingen buitendijks en binnendijks en verankert het historische verhaal van de steenfabriek. Het ovenlichaam met schoorsteen, de overgebleven haaghut en de kleine loodsjes krijgen een nieuw leven en markeren de nieuwe identiteit van het gebied. De haaghut krijgt een collectieve invulling c.q. ontmoetingsfunctie. Daarbij vormt duurzaamheid een belangrijke pijler van het plan. Er wordt onder andere ingezet op houtbouw maar ook duurzame energie-opwekking. Daarbij wordt ingezet op aquathermie; Schipper Bosch studeert hier in nauw overleg met de gemeente op.

Beoogd effect

Een door de raad vastgesteld bestemmingsplan dat voorziet in woningbouw ten noordoosten van de kern Ooij, de toevoeging van nieuwe natuur en de borging van de Speulplek.

Argumenten

1.1 De zienswijzen geven aanleiding tot enkele kleine aanpassingen.

Aan het einde van de zienswijzennota staan de aanpassingen genoemd. Het betreffen enkele aanpassingen in de onderbouwing. Inhoudelijk (regels/verbeelding) verandert er aan het plan niets.

De zienswijzen hebben geen nieuwe inhoudelijke aspecten opgeleverd. Het betreft veelal bekende discussies die in het participatietraject reeds aan de orde zijn geweest. In het participatietraject is er dan ook al veel veranderd aan de plannen. Zie hiervoor ook de eerdergenoemde informatienota.

1.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend door direct aanwonenden.

Het is opvallend te noemen dat er geen zienswijzen zijn ingediend door direct aanwonenden. Hieruit kan worden afgeleid dat het participatietraject goed is doorlopen en dat het plan op draagvlak kan rekenen.

Meerdere zienswijzen zijn ingediend door aanwonenden van de dijk die veelal enkele kilometers verderop wonen. Zij vragen aandacht voor de bekende verkeersproblematiek op de dijk. Feitelijk is dit een discussie die weinig verband houdt met de voorgestane planontwikkeling. In de reacties is aangegeven dat dit plan nauwelijks tot verkeersgeneratie op de dijk (nabij de woningen van de indieners van de zienswijzen) leidt. Dit omdat, kort samengevat, het verkeer richting Nijmegen sneller is via de Hubertusweg en dat de toename van verkeer veelal in de ochtend- en avondspits plaats vindt, hetgeen geen relatie heeft met de ervaren overlast in de zomermaanden als gevolg van recreatieverkeer.

1.3 Er zijn wel enkele ambtshalve aanpassingen in de toelichting en bijlagen.

Het verkeerskundig onderzoek is geactualiseerd. Dit omdat er een update beschikbaar was van het verkeersmodel (basisjaar 2019 en planjaar 2032). De tabellen 5 en 6 van het verkeersrapport en bijbehorende teksten (bijlage 17) zijn daarop aangepast.

Omdat het verkeerskundige rapport is aangepast (en aantallen vervoersbewegingen iets zijn gewijzigd) is eveneens het akoestische onderzoek opnieuw uitgevoerd. De update van het verkeersmodel en het akoestische onderzoek heeft geen invloed op de conclusies van de eerdere rapporten.

Tenslotte is de stikstofberekening opnieuw uitgevoerd aan de hand van de meest recente Aerius-calculator.

De ambtshalve aanpassingen zijn omwille van de leesbaarheid opgenomen in het zienswijzenverslag.

2.1 Met de vaststelling van dit bestemmingsplan gaat een oude wens tot herontwikkeling in vervulling.

Aanvullend op hetgeen in de inleiding is vermeld merken wij nog op dat er momenteel nog sprake is van een bedrijfsbestemming, die feitelijk ongewenst is op deze plaats. Nadat was aangekondigd dat de bedrijfsactiviteiten zouden gaan stoppen ontstond het herbestemmingsvraagstuk. Aanvankelijk werd er gedacht aan nieuwe bedrijfsmatige activiteiten. Op suggestie van de gemeente is de omslag naar woningbouw in onderzoek genomen.

2.2 Het plan neemt een flink deel van de woningopgave voor haar rekening.

Het plan maakt ruim 200 woningen mogelijk, geheel conform het door uw raad vastgestelde ambitiekader. Het plan kent daarom dan een mooie mix van woningen, voor alle doelgroepen.

De initiatiefnemer is met Oosterpoort in gesprek over afname van circa 60 woningen. Hiertoe hebben partijen een intentieovereenkomst gesloten. Ook zijn er 10 woningen opgenomen als Collectief Particulier Opdrachtgeverschap (CPO). Van deze woningen vallen er 5 in het sociale segment. Oosterpoort is hierbij betrokken. Ook wordt er gesproken met Oosterpoort over het beheer en exploitatie van de haaghut.

2.3 De Crisis- en herstelwet (Chw) is van toepassing.

Een verwijzing naar de Chw dient opgenomen te worden in het raadsbesluit/vaststellingsbesluit en bij de bekendmaking of mededeling van het besluit.

Jurisprudentie van de Afdeling zegt dat indien sprake is van een bestemmingsplan als bedoeld in bijlage I, onderdeel 3.1, van de Chw (meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied) afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw automatisch van toepassing is op het plan. Toepassing van de Chw is namelijk niet een door de raad gemaakte keuze. De toepasselijkheid van de Chw vloeit in dit geval van rechtswege voort uit artikel 1.1, eerste lid, aanhef en onder a, van de Chw en de aard van het bestreden besluit.

Maar procedureel is bij vaststelling ook artikel 11 van het Besluit uitvoering Chw (BuChw) van belang:

- Het eerste lid zegt dat indien afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw op een besluit van toepassing is, dit bij het besluit én bij de bekendmaking of mededeling van het besluit (kennisgeving) wordt vermeld.
- Het tweede lid bepaalt vervolgens dat indien tegen het besluit beroep openstaat, bij het

besluit én bij de bekendmaking of mededeling van het besluit (kennisgeving) ook wordt vermeld dat:

1. de beroepsgronden in het beroepsschrift worden opgenomen;
2. het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard, indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend, en
3. deze na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Het is de bedoeling van de wet om iedereen zo vroeg mogelijk bekend te laten worden met de beoogde versnelling en de verkorte behandeltermijn.

3.1 Het is niet nodig een exploitatieplan vast te stellen.

De gemeentelijke plankosten zijn namelijk anderszins verzekerd. Voor deze ontwikkeling sloten we een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers op basis waarvan we de kosten die de gemeente maakt voor het bestemmingsplan op de initiatiefnemers kunnen verhalen. Uw raad hoeft daarom geen exploitatieplan voor dit bestemmingsplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wro. Voor het verlenen van de Omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden de leges berekend en verhaald met toepassing van de Legesverordening van de gemeente.

Financiële onderbouwing

Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten. De kosten en risico's (zoals eventuele planschade) die samenhangen met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling zijn afgedekt. De overeenkomst heeft voor uw raad ter visie gelegen.

Communicatie

Nadat het besluit tot vaststelling is genomen, wordt het besluit bekend gemaakt in het gemeenteblad. Een en ander is vanaf de datum van bekendmaking terug te vinden op de landelijke site voor officiële bekendmakingen van overheden: www.officielebekendmakingen.nl. Het vastgestelde plan wordt gelijktijdig voor iedereen digitaal beschikbaar gesteld en gedurende zes weken voor eenieder ter inzage gelegd.

Coördinatie

Op 9 november 2023 besloot uw raad (VB/Raad/23/01675) kort samengevat de voorbereiding en bekendmaking te coördineren met andere vergunningen. Concrete achtergrond hierbij was het feit dat er eveneens een Natuurvergunning van de provincie nodig is inzake stikstof. Bij eventueel beroep tegen de gecoördineerde besluiten worden die besluiten als één besluit aangemerkt. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet binnen zes maanden na ontvangst van het verweerschrift (in plaats van binnen een jaar) uitspraak doen over eventuele beroepen.

Aanpak/uitvoering

In de periode dat het besluit en het bestemmingsplan ter inzage liggen kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld en/of verzocht wordt om een voorlopige voorziening te treffen, treedt

het bestemmingsplan op de dag na afloop van de beroepstermijn in werking.

Voor een planning van de verdere ontwikkeling en realisatie van het plan verwijzen wij u naar de website: [Wonen in De Ooij - De Ooij](#)

Burgemeester en wethouders,

De secretaris
E.W.J. van der Velde

De burgemeester
mr. M. Slinkman

Bijlagen digitaal ter inzage

Raadsinformatienota VB/Raad/23/01677 (14 december 2023)

Bestemmingsplan Erlecomsedam, Ooij

- Regels
- Toelichting
- Verbeelding
- Verslag omgevingsdialoog (bijlage 24)
- Nota zienswijzen en ambtshalve wijzigingen (bijlage 25)

Het bestemmingsplan kent 25 bijlagen. Deze zijn niet allemaal bijgevoegd. Op verzoek kunnen de overige bijlage gemaild worden. Afgezien van de aanpassingen zoals genoemd in bijlage 24 zijn de bijlagen eveneens te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De raad van de gemeente Berg en Dal,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 april 2024,

overwegende dat:

- het ontwerpbestemmingsplan vanaf 16 november 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;
- binnen de termijn 13 zienswijze zijn ingediend;
- dat deze zienswijzen aanleiding geven het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen met betrekking tot de onderbouwing, zoals nader aangegeven in het zienswijzenverslag;
- dat er ambtshalve enkele aanpassingen zijn doorgevoerd zoals nader is aangegeven in het verslag zienswijzen;
- dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is omdat het bestemmingsplan meer dan 11 woningen betreft;
- er met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst is gesloten waardoor het op grond van artikel 6:12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is om een exploitatieplan op te stellen.

b e s l u i t :

1. het zienswijzenverslag 'Erlecomsedam, Ooij' vast te stellen;
2. het bestemmingsplan met toepassing van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet 'Erlecomsedam, Ooij' gewijzigd vast te stellen;
3. geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6:12, lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

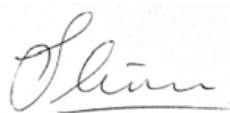
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Berg en Dal op 4 juli 2024.

De raadsgriffier,



E.W.A.T. Pastoors

De voorzitter,



mr. M. Slinkman