

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 23 mei 2017,

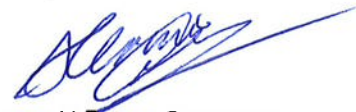
gelet op Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van Champoord, Uilencotenweg 7, 5324JT Ammerzoden (kenmerk 488201) ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen niet over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie 'Reactienota zienswijzen Ammerzoden Noord 2016' d.d. 11 mei 2017;
4. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden Noord 2016', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1155-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBK 2016-10-24, ongewijzigd vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitplan 'Ammerzoden Noord 2016' d.d. 14 december 2016 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 6 juli 2017

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

b.o.

Gemeenteraad	6 juli 2017	10
---------------------	-------------	----

Kerkdriel, 23 mei 2017

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Ammerzoden Noord 2016" (BP1155)
--

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van Champoord, Uilencotenweg 7, 5324JT Ammerzoden (kenmerk 488201) ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen niet over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie 'Reactienota zienswijzen Ammerzoden Noord 2016' d.d. 11 mei 2017;
4. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden Noord 2016', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1155-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBK 2016-10-24, ongewijzigd vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitplan 'Ammerzoden Noord 2016' d.d. 14 december 2016 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

Inleiding

De gemeenteraad heeft in oktober 2013 besloten Ammerzoden Noord op te nemen in het woningbouwprogramma tot 2020. Het woningbouwplan bestaat uit maximaal 90 woningen. Vervolgens is gestart met de planvoorbereiding. In april 2014 heeft u ingestemd met de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan als basis voor nadere uitwerking en het opstellen van het bestemmingsplan.

Vervolgens is voor de eerste fase op 4 juni 2015 het bestemmingsplan Ammerzoden Noord 2014 vastgesteld. Na behandeling van beroep tegen dit plan bij de Raad van State kon gestart worden met de uitvoering. In dit plan worden maximaal 58 woningen mogelijk gemaakt. Binnen twee maanden was 80% van deze woningen verkocht. Vervolgens is het bestemmingsplan voor fase 2 in procedure gebracht. Dit plan maakt de realisatie van maximaal 32 woningen mogelijk. Er heeft een inloopavond plaatsgevonden op 8 maart jongstleden en het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijzen ingekomen. In het onderstaande wordt hier nader op ingegaan.

Overwegingen/context

Vigerend plan

Het vigerende bestemmingsplan is het plan "Ammerzoden Noord 2014". Binnen het plangebied geldt bestemming "agrarisch met waarden" en de bestemming "woongebied".

De gewenste woningbouwontwikkeling past niet binnen deze bestemmingen.

Fase II

Er is, net als in het plan voor fase 1, een flexibel bestemmingsplan opgesteld dat de realisatie van maximaal 32 woningen mogelijk maakt, waarin de stedenbouwkundige hoofdstructuur zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan is vastgelegd.

Het beeldkwaliteitsplan, dat in goed overleg met de ontwikkelaar tot stand is gekomen, is gelijktijdig met het bestemmingsplan in procedure gebracht en wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld (als onderdeel van de welstandsnota). Op die manier moeten toekomstige aanvragen omgevingsvergunning ook aan het beeldkwaliteitsplan getoetst worden.

Terinzagelegging

Het bestemmingsplan Ammerzoden Noord 2016 heeft met ingang van 2 maart 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen (t/m 12 april 2017). Op 8 maart heeft er een inloopavond plaatsgevonden in dorpshuis De Weesboom in Ammerzoden. Tijdens de periode van terinzagelegging is er één zienswijze ingekomen van Champoord (Uilecotenweg 7, 5324JT Ammerzoden).

In bijgevoegde zienswijzennotitie is de zienswijze samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijze. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie. Tevens zijn de complete zienswijzen bij de stukken gevoegd. De zienswijze heeft met name betrekking op de verkeerssituatie op de Uilecotenweg tijdens en na realisatie van het woningbouwplan. Uit het verkeersgeneratieonderzoek is echter gebleken dat de Uilecotenweg de verkeersintensiteit die ontstaat aan moet kunnen. Voor nadere informatie verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie.

De beantwoording van de zienswijzen leidt niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vaststellen?

Beoogd effect

De realisatie van maximaal 32 woningen in Ammerzoden Noord.

Argumenten

1.1 Er is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke initiatieven die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Artikel 6.12 lid 2 bepaalt echter dat dit niet hoeft als **a.** het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. **b.** fasering niet noodzakelijk is en **c.** het stellen van eisen of regels niet nodig is.

Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

2.1/ 3.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er is één zienswijze ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er is één zienswijze ingekomen

2.2/ 3.2 De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel

De zienswijze is in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien.

De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel.

De belangrijkste punten uit de zienswijze hebben betrekking op de verkeerssituatie op de Uilecotenweg tijdens en na de realisatie van de woonwijk. De beantwoording van de zienswijzen leidt, zoals eerder aangegeven, niet tot wijzigingen in de toelichting, de regels en de verbeelding van het bestemmingsplan.

4.1 De tweede fase vormt de afronding van het stedenbouwkundig plan.

Er is één stedenbouwkundig plan opgesteld voor het totale plangebied Ammerzoden Noord (fase 1 en 2).

4.2 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er is één zienswijze ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er is binnen de termijn één zienswijzen ingekomen.

4.3 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

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.

4.4 Het plan is opgenomen in het door uw raad vastgestelde woningbouwprogramma.

5.1 Het beeldkwaliteitsplan wordt hierdoor een toetsingskader bij het verlenen van omgevingsvergunning voor de te realiseren woningen in het plangebied.

Kanttekeningen/risico's

A. Algemeen

--

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal (bijdrage bovenwijks, planschade, apparaatskosten).

De initiatiefnemer stelt de plannen op. Voor de kosten van de ambtelijke inzet voor het begeleiden van de procedures (apparaatskosten) is een bijdrage beschikbaar uit de anterieure overeenkomst. verwachting is dat dit bedrag toereikend is.

Uitgangspunt is dat alle bestemmingsplankosten, apparaatskosten, aanleg openbaar gebied enz. conform de gesloten overeenkomst woningbouw `Ammerzoden Noord` voor rekening van Inveniam komen.

Inveniam betaalt daarnaast een bijdrage Bovenwijks na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan voor Ammerzoden Noord fase II. Conform de anterieure overeenkomst betalen zij daarnaast per opgeleverde woning een vast bedrag.

Personeel en organisatie

De werkzaamheden zijn opgenomen in het afdelingsplan 2017.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl). De indieners van een zienswijze worden daarnaast schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Juridische zaken

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door belanghebbenden (die een zienswijze hebben ingediend) beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend en wordt toegewezen).

De Crisis en herstelwet is van toepassing op het plan. Dit komt in de beroepstermijn tot uiting. Dit betekent dat op het moment dat een belanghebbende beroep instelt:

- in het beroepschrift moet vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- binnen de beroepstermijn aan moet worden gegeven 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.

Evaluatie/controle

Na uitvoering van het plan.

Nota van wijziging

Na bespreking in de commissie Ruimte heeft er een redactionele aanpassing plaatsgevonden in het raadsvoorstel.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



mr. ing. A.P.M.J. de Jong



H. van Kooten L.B.

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit
Team : Beleid en Regie
Steller : Diriel van Lienden
Portefeuillehouder : wethouder Van den Anker