

Collegevoorstel

Datum vergadering	19 oktober 2021
Steller	Dave Limpens / Jan Blokker
Afdeling	Fysieke Leefomgeving
Afdelingshoofd	Martin Kremers / Marc Peeters
Portefeuillehouder	W.H.J. (Wiel) Dreessen
Registratienummer	Z/21/134555 - 527652
Datum advies	6 oktober 2021

Onderwerp: Vaststelling wijzigingsplan "Karreweg fase II Sint Geertruid"

Soort besluit: Openbaar

Adviesbesluit:

1. Kennis te nemen van de ingediende zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan;
2. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen zoals verwoord in bijgevoegde nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen;
3. Het wijzigingsplan "Karreweg fase II Sint Geertruid" (met planidentificatienummer NL.IMRO.1903.WPLKOM09002-VG-01) gewijzigd vast te stellen.

Samenvatting: Het wijzigingsplan voorziet in de bouw van maximaal 20 woningen en vormt de stedenbouwkundige afronding van de locatie Karreweg in Sint Geertruid. In uw vergadering van 23 maart 2021 heeft uw college besloten om het ontwerp wijzigingsplan 'Karreweg Fase II Sint Geertruid' ter inzage te leggen. Tegen het ontwerp wijzigingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld. Ook is met twee van de drie indieners in gesprek gegaan. De zienswijzen hebben geleid tot enkele onderschikte aanpassingen. Tevens is een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Het wijzigingsplan is nu gereed om te worden vastgesteld.

Routing

Datum vooroverleg pfh: 11 oktober 2021

Datum Raadscommissie: n.v.t.

Datum Raadsvergadering: n.v.t.

Datum Ondernemingsraad: n.v.t.

Datum persbericht: n.v.t.

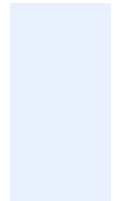
Medeadvies

Financieel
consulent: n.v.t.

AJZ consulent: n.v.t.

HRM consulent: n.v.t.
Overige: Projectteam

Gezien



Ons kenmerk : 527652

527652

Toelichting

Aanleiding

In uw vergadering van 23 maart 2021 heeft uw college besloten om het ontwerpwijzigingsplan 'Karreweg Fase II Sint Geertruid' ter inzage te leggen. Tegen het ontwerpwijzigingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beoordeeld. Op verzoek van twee van de drie indieners is met hen in gesprek gegaan. De zienswijzen hebben geleid tot enkele onderschikte aanpassingen. Tevens is een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Het wijzigingsplan is nu gereed om te worden vastgesteld.

Relatie met het raadsprogramma / bestuursakkoord

Voor het woningbouwproject Karreweg Fase II Sint Geertruid heeft de raad op 10 december 2019 het woningbouwprogramma vastgesteld en op 6 mei 2020 heeft de raad de grondexploitatieopzet inclusief het bijbehorende verkavelingsplan vastgesteld.

Motivering

Ter plaatse van het plangebied Fase II van Karreweg Sint Geertruid is het bestemmingsplan 'Sint Geertruid' van kracht. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 5 februari 2013. Voor het plangebied geldt de bestemming 'wonen', maar zijn nog geen bouwvlakken opgenomen waardoor het bouwen van woningen ter plaatse bij recht niet mogelijk is. Wel is ter plaatse in het bestemmingsplan de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied' opgenomen. Het onderhavige wijzigingsplan Karreweg Fase II Sint Geertruid voorziet in de invulling van de wijzigingsbevoegdheid om bouwvlakken toe te voegen ter realisering van de woningen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 8 april tot en met 19 mei 2021 ter inzage gelegen. In totaal zijn drie zienswijzen ingediend. Ook wordt een ambtshalve wijziging voorgesteld. Hieronder wordt ingegaan op de meest relevante zienswijzen en de ambtshalve wijziging. Voor de volledige zienswijzen en de integrale reactie daarop worden verwezen naar de bijlagen bij dit collegevoorstel. Ook wordt ingegaan op de aspecten stikstof, archeologie, driftwerende voorziening en hogere grenswaarde.

Zienswijzen

De ingebrachte zienswijzen zijn uitgebreid bestudeerd. Bezien is op welke onderdelen tegemoet kan worden gekomen aan de zienswijzen.

Ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan wordt de maximale goot- en bouwhoogte van de sociale woningen verlaagd van 7 meter naar 4,5 meter. Gebleken is dat de sociale woningen niet hoger dan 4,5 meter hoog worden. Het ligt niet in de verwachting dat in de nabij toekomst ter plaatse woningen worden gebouwd met een hogere goot- of bouwhoogte. Op verzoek van een indiener van een zienswijze is deze aanpassing doorgevoerd. Verder zijn enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting doorgevoerd.

Ambtshalve wijziging

Er zijn twee CPO-groepen gevormd. De eerste CPO-groep bestond oorspronkelijk uit 6 gegadigden, de tweede groep uit 2 gegadigden. De eerste groep heeft verzocht om het aantal CPO-kavels te verhogen van 8 naar 9, vanwege een extra gegadigde. Die wens is door de gemeente ook besproken met de tweede CPO-groep. Uiteindelijk is het standpunt ingenomen dat de gemeente bereid is om mee te denken over en mee te werken aan een 9^e CPO-kavel. Daarmee wordt ruimte en flexibiliteit geboden aan de eerste CPO groep. Daarbij is als voorwaarden gesteld dat dit niet ten koste mag gaan van (de kavels van) de tweede CPO-groep en dat een goede stedenbouwkundige uitwerking dient plaats te vinden. Door ruimte te bieden voor een 9^e woning hoeft geen extra afwijkingsprocedure te worden gevolgd, mocht de eerste CPO groep definitief kiezen voor een extra woning. Als gevolg van het verhogen van het maximaal aantal woningen van 8 naar 9 is het plan gewijzigd ten opzichte van het ontwerpwijzigingsplan. Deze wijziging is ook opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Het nadeel van een 9^e woning is dat deze uitwerking stedenbouwkundig niet de voorkeur heeft. Toch is besloten om daarvoor in het wijzigingsplan ruimte te bieden, omdat de gemeente bij de kaveluitgifte nog de definitieve keuze kan maken of 8 dan wel 9 CPO-kavels worden uitgegeven. Het is aan de eerste CPO-groep om een goed stedenbouwkundig plan voor te leggen.

De laatste ontwikkeling is dat een gegadigde van de eerste CPO-groep is afgehaakt. Vooralsnog wordt daarom gestuurd op het oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet van in totaal 8 CPO-kavels. De verwachting is dat binnen twee weken de 8 opties kunnen worden toegewezen voor de oorspronkelijke 8 kavels.

Normaliter zou het in de rede liggen om de planstukken terug aan te passen, zodat het wijzigingsplan voorziet in 8 CPO-kavels in plaats van 9. Gelet op het tijdsverlies dat daarmee gemoeid zou gaan, wordt voorgesteld om het wijzigingsplan niet terug aan te passen.

Stikstof

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Als gevolg daarvan geldt een vrijstelling voor bouwactiviteiten. Kort gezegd betekent dit dat, ondanks eventuele gevolgen van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming nodig is. Dit heeft onder meer tot gevolg dat geen fasering meer hoeft te worden aangebracht in de bouwactiviteiten. Voor de gebruiksfase (ingebruikname woningen) geldt de vrijstelling niet. Echter uit een berekening volgt dat de gebruiksfase geen gevolgen heeft voor de Natura 2000-gebieden.

Archeologie

In het jaar 2000 is een archeologisch onderzoek uitgevoerd op de locatie. Gebleken is dat dit onderzoek naar huidige maatstaven en wetgeving niet voldoet. Daarom is in eerste instantie een aanduiding 'Waarde-archeologie' opgenomen in het wijzigingsplan, zodat het wijzigingsplan al kan worden vastgesteld. Wel dient aanvullend archeologisch onderzoek plaats te vinden voordat bouwvergunningen kunnen worden verleend. Om te voorkomen dat de particuliere kopers dit ieder voor eigen rekening op zich moeten nemen, heeft de gemeente daartoe het initiatief genomen. Dit traject loopt.

Driftwerende voorziening

Aan de noord en zuidzijde van het plangebied bevinden zich op relatief korte afstand agrarische gronden, waar toepassing van gewasbeschermingsmiddelen mogelijk is. Om die reden is een voorwaardelijke verplichting in het wijzigingsplan opgenomen, op grond waarvan moet worden voorzien in een driftwerende voorziening. Met de afdeling Openbare Ruimte wordt bezien hoe en waar hier invulling aan kan worden gegeven.

Hogere grenswaarde

Parallel met de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan is een procedure hogere grenswaarde gevolgd. De betreffende woningen liggen immers binnen de geluidzone van de wegen Burgemeester Wolfsstraat en Buiteneind. Tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde zijn geen zienswijzen ingediend. Het besluit tot het vaststellen van een besluit hogere waarde is gemandateerd. Zodra u overgaat tot vaststelling van het wijzigingsplan wordt het besluit hogere grenswaarde gelijktijdig gepubliceerd.

Gevolgen

Financiële gevolgen en dekking

Begrotingspost (incl. kostenplaats en kostensoort)	Begroot bedrag	Werkelijke geboekte uitgaven	Harde verplichting / bestelbon	Begrotings ruimte	Gevraagd bedrag voorstel	Extra vraag (-/-) / ruimte (+)
	A	B	C	D=(A-B-C)	E	F=(D-E)

Niet van toepassing.

Juridische gevolgen

Als gevolg van het vaststellen van het wijzigingsplan wordt het mogelijk om maximaal 20 woningen te bouwen binnen het plangebied.

Personele gevolgen

De werkzaamheden ten behoeve van dit collegevoorstel hebben in de lijn van de organisatie plaats gevonden. De projectleiding ligt in handen van Kublo.

Risico's

Planschade

Een wijzigingsplan is een schadeveroorzakend besluit in de zin van artikel 6.4 van de Wro. Dit betekent dat het besluit tot planschade kan leiden bij eigenaren van gronden in de omgeving. Twee indieners van een zienswijze hebben reeds een planschadeclaim aangekondigd, omdat zij van mening zijn dat zij ervan uit mochten gaan dat het woningbouwplan Karreweg Fase II niet meer zou plaatsvinden.

Zoals aangekondigd in het collegevoorstel van 23 maart 2021 is een planschade-risicoanalyse (PSRA) uitgevoerd, zodat inzicht wordt verkregen in de omvang van het risico op planschade. Aangezien de gemeente eigenaar is van de gronden en tevens initiatiefnemer is, komt het vergoeden van eventuele planschade voor rekening van de gemeente. Uit de PSRA volgt weliswaar een getaxeerde schade van € 150.000,-, maar daarbij is nog geen rekening gehouden met actieve risicoaanvaarding (oftewel: had een omwonende, toen hij zijn woning kocht, kunnen voorzien dat het woningbouwplan Karreweg Fase II zou worden uitgevoerd). Om concrete uitspraken te doen dient voor elke woningeigenaar te worden bezien op welk moment hij/zij de woning heeft gekocht en of hij/zij destijds kon voorzien dat het woningbouwplan Karreweg Fase II zou worden uitgevoerd).

Beroep

Tegen een wijzigingsplan kan beroep worden ingesteld. In het meest ongunstige geval kan dat leiden tot vernietiging van het wijzigingsplan. Dat geldt echter voor elk planologisch besluit.

Inkoop en aanbesteding

Niet van toepassing

Duurzaamheid

Het aspect duurzaamheid krijgt aandacht in de planvorming.

Overleg met de financiële adviseurs/ AJZ consultants

Bij het periodieke projectoverleg is de adviseur Financiën betrokken.

Overleg met de portefeuillehouder

Op 11 oktober 2021 is dit voorstel met de portefeuillehouder besproken. Hij is akkoord met het voorstel.

Planning

19 oktober 2021	Vaststelling wijzigingsplan door college
27 oktober 2021	Publicatie
28 oktober 2021	Start beroepstermijn (6 weken)
8 december 2021	Einde beroepstermijn, wijzigingsplan onherroepelijk (indien geen beroep)

Communicatie

Niet van toepassing.

Participatie

Niet van toepassing.

Naam bijlage	Zaaknummer	Documentnummer	Digitaal beschikbaar Ja / Nee
Wijzigingsplan			
- Verbeelding	Z/21/134555	538192	Ja
- Regels	Z/21/134555	538194	Ja
- Toelichting	Z/21/134555	538196	Ja
Bijlagen			
- Verkennend bodemonderzoek	Z/21/134555	538201	Ja
- Akoestisch onderzoek wegverkeer	Z/21/134555	538202	Ja
- Flora en fauna inspectie	Z/21/134555	538203	Ja
- Stikstofonderzoek	Z/21/134555	538204	Ja
- Nota van zienswijzen en ambtshalve wijziging (niet geanonimiseerd)	Z/21/134555	538205	Ja
Zienswijzen			
- Zienswijze 1	Z/21/134555	511064	Ja
- Zienswijze 2	Z/21/134555	512870	Ja
- Zienswijze 3	Z/21/134555	512907	Ja
Overige			
- Planschade-risicoanalyse	Z/21/134555	525021	Ja