

Gemeenteraad		8
---------------------	--	---

Kerkdriel, 28 april 2015

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan Ammerzoden Noord 2014 (BP1114)
--

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van:
 - Familie Van Zon, Uilecotenweg 11, 5324JT Ammerzoden (361784);
 - De heer en mevrouw Van Beers-Van Hemmen, Uilecotenweg 19, 5324JT Ammerzoden (363096)
 - Familie S. Fliervoet, Uilecotenweg 23, 5324JT Ammerzoden (362935)
 - de eigenaren/bewoners van Uilecotenweg 7, 8, 9 en 17 (Champoord, Mushoord, Pilzoord, H.W.P. van den Oord en H.L.A. van den Oord- de Klein, A.M. van den Oord en E. Roubos, J.A.M. Baardewijk-van den Oord en G.M.J. Baardewijk) te Ammerzoden (zelf en door DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1000DM Amsterdam) ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie;
4. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden Noord 2014', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1114.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan o_NL.IMRO.0263.BP10030_gbkn20140116, gewijzigd vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitplan 'Ammerzoden Noord' d.d. 21-11-2014 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota;

Inleiding

U heeft in oktober 2013 besloten Ammerzoden Noord op te nemen in het woningbouwprogramma tot 2020. Vervolgens is gestart met de planvoorbereiding. In april 2014 is de hoofdopzet van het stedenbouwkundig plan vastgesteld en dat is de basis voor nadere uitwerking en het opstellen van het bestemmingsplan geweest.

Achtergrond informatie

Het woningbouwplan Ammerzoden Noord (fase 1 en fase 2) maakt in totaal de realisatie van 90 woningen mogelijk. In de eerste fase kunnen 63 woningen gerealiseerd worden. In de tweede fase 27. Het nu voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op fase 1.

Omdat het een flexibel plan is, is in het bestemmingsplan niet exact bepaald welke type woningen waar gerealiseerd moet worden. Ondersteunend aan het bestemmingsplan is in het beeldkwaliteitsplan een onderscheid gemaakt in drie deelgebieden met verschillende kwaliteiten (zone met vrijstaande woningen aan de Uilecotenweg, rijwoningen en tweekappers aan het centrale veld en vrijstaande woningen en tweekappers aan de straat met wadi).

In de opzet van het bestemmingsplan is rekening gehouden met mogelijke toekomstige aansluiting naar aanliggende gronden door een strook op te nemen waarin een ruimtereservering is opgenomen voor het doorzetten van een groenstructuur en eventuele aanleg van een verkeersverbinding.

Vorbereiding planvorming

Op 17 juni 2014 heeft er een inloopavond plaatsgevonden in dorpshuis De Weesboom over het woningbouwplan Ammerzoden Noord. Deze avond was bedoeld voor omwonenden en andere geïnteresseerden. Omwonenden zijn rechtstreeks over deze avond geïnformeerd door de projectontwikkelaar en daarnaast is de avond tijdig aangekondigd in het Carillon. Reacties die tijdens de inloopavond gegeven zijn, zijn voor zover relevant meegenomen bij de uitwerking van het ontwerpbestemmingsplan voor fase 1.

Naast de inloopavond heeft er vooroverleg plaatsgevonden met de provincie Gelderland en Waterschap Rivierenland. Hun reacties zijn ook meegenomen bij de verdere planvorming. De reacties zijn bijgevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan voor fase 1 (63 woningen) met het daarbij horende beeldkwaliteitsplan is op 18 december 2014 ter inzage gelegd.

In de periode dat het plan ter inzage lag, zijn er vier zienswijzen ingekomen:

- Familie Van Zon, Uilecotenweg 11, 5324JT Ammerzoden (361784);
- De heer en mevrouw Van Beers-Van Hemmen, Uilecotenweg 19, 5324JT Ammerzoden (363096)
- Familie S. Fliervoet, Uilecotenweg 23, 5324JT Ammerzoden (362935)
- de eigenaren/bewoners van Uilecotenweg 7, 8, 9 en 17 (Champoord, Mushoord, Pilzoord, H.W.P. van den Oord en H.L.A. van den Oord- de Klein, A.M. van den Oord en E. Roubos, J.A.M. Baardewijk-van den Oord en G.M.J. Baardewijk) te Ammerzoden (zelf en door DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1000DM Amsterdam)

In bijgevoegde zienswijzennotitie zijn alle zienswijzen samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijzen. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie. Tevens zijn de complete zienswijzen bij de stukken gevoegd.

De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er nog enkele ambtshalve aanpassingen die in het plan verwerkt worden. Een overzicht hiervan vindt u in hoofdstuk 3 van de "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ammerzoden Noord 2014" (BP1114) (verder te noemen Zienswijzennotitie).

De belangrijkste wijziging is dat er een aantal woningen wordt weggelaten uit het plan. Dat betekent dat er niet 63, maar circa 58 woningen worden gerealiseerd. Reden hiervoor is dat Champoord in zijn zienswijze aangeeft dat er op Uilecotenweg 8 koeltransporten plaatsvinden. Het geluid dat hierbij vrijkomt overschrijdt de 50 dB(A)-grens voor deze woningen. Voordat deze woningen planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden is nader onderzoek nodig. Op bijgevoegd kaartje is aangegeven om welke woningen dat het gaat.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan voor Ammerzoden Noord vaststellen?

Beoogd effect

De realisatie van woningbouw 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 plannen 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 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn vier zienswijzen ingekomen.

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

2.2/3.1 Zienswijzen inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel

De zienswijzen zijn in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel. De belangrijkste punten uit de zienswijzen hebben betrekking op de verkeersveiligheid, vermindering woongenot, toename verkeersoverlast en de toekomst van het bedrijf Champoord (Uilecotenweg 7 en 8).

De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan (voor een overzicht zie hoofdstuk 3 van de zienswijzennotitie). De belangrijkste wijziging is dat er een aantal woningen wordt weggelaten uit het plan. Dat betekent dat er niet 63, maar circa 58 woningen worden gerealiseerd. Reden hiervoor is dat Champoord in zijn zienswijze aangeeft dat er op Uilecotenweg 8 koeltransporten plaatsvinden. Het geluid dat hierbij vrijkomt overschrijdt de 50 dB(A)-grens voor deze woningen. Voordat deze woningen planologisch mogelijk gemaakt kunnen worden is nader onderzoek nodig. Op bijgevoegd kaartje is aangegeven om welke woningen dat het gaat.

3.1 De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen.

In de zienswijzennotitie is per onderdeel aangegeven wat wel en wat niet wordt overgenomen in het bestemmingsplan.

Op pagina .. van de zienswijzennotitie is daarnaast een totaaloverzicht opgenomen van zaken die naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve worden aangepast in het bestemmingsplan.

4.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 18 december 2014 in ontwerp ter visie gelegd. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen om het ook rechtskrachtig te kunnen laten worden.

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

Kantttekeningen/risico's

A. Algemeen

Gezien het feit dat er vier zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan is er een kans dat er ook beroep zal worden ingesteld. Dit zal worden behandeld door de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld duurt het langer voor het plan onherroepelijk wordt.

Openbare ruimte

Er zijn afspraken gemaakt over de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte. Deze zijn vastgelegd in het beeldkwaliteitsplan. Bij de vastgestelde begroting 2015 is bezuinigd op budgetten voor het beheer van de openbare ruimte. Hoewel dit door team R&B nog uitgewerkt moet worden, ligt wel vast dat uit praktisch oogpunt de voorgestane inrichting niet goed beheerd kan worden. Bij de technische uitwerking van het plan Ammerzoden Noord moet rekening gehouden worden met de nieuwe werkelijkheid ten aanzien van beheer.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. 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 samenwerkingsovereenkomst. De 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. Hiervoor hebben zij reeds een gedeelte van de koopsom en een niet restitueerbaar deel van de apparaatskosten voldaan.

Wanneer het bestemmingsplan voor fase 1 onherroepelijk wordt (6 weken na publicatie van de vaststelling of na behandeling van beroep), moet Inveniam de volgende (in de overeenkomst genoemde) bijdragen aan de gemeente voldoen: overig deel apparaatskosten, de afgesproken bijdrage Bovenwijks, het tweede deel van de koopsom voor de grond plus een nabetaling voor de grond aan vorige eigenaar en een bijdrage in de rentekosten.

Voor de gemeente is het van belang dat het bestemmingsplan onherroepelijk wordt, omdat Inveniam dan een deel de rest van de afgesproken bedragen (fase 1) binnen vier weken moet betalen.

Personeel en organisatie

Er is een projectteam opgesteld voor de planvorming en de procedures.

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 per brief 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 beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State.

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 realisatie van de woningen.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



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



H. van Kooten

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit, 2. Zienswijzennotitie
Team : Beleid en Regie
Steller : Lienden - Traxel, van D.E.
Portefeuillehouder : wethouder Van den Anker

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 april 2015,

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:
 - Familie Van Zon, Uilecotenweg 11, 5324JT Ammerzoden (361784);
 - De heer en mevrouw Van Beers-Van Hemmen, Uilecotenweg 19, 5324JT Ammerzoden (363096)
 - Familie S. Fliervoet, Uilecotenweg 23, 5324JT Ammerzoden (362935)
 - de eigenaren/bewoners van Uilecotenweg 7, 8, 9 en 17 (Champoord, Mushoord, Pilzoord, H.W.P. van den Oord en H.L.A. van den Oord- de Klein, A.M. van den Oord en E. Roubos, J.A.M. Baardewijk- van den Oord en G.M.J. Baardewijk) te Ammerzoden (zelf en door DAS Rechtsbijstand, Postbus 23000, 1000DM Amsterdam)ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijze gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ammerzoden Noord";
4. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden Noord 2014'¹, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1114.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan o_NL.IMRO.0263.BP10030_gbkn20140116, gewijzigd² vast te stellen;
5. Het beeldkwaliteitplan 'Ammerzoden Noord' d.d. 21-11-2014 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 4 juni 2015

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

¹ 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 vermeld moet worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- binnen de beroepstermijn aan gegeven moet worden 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.

² Een overzicht van alle wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 3 van de zienswijzennotitie behorende bij dit besluit.