

Openbaar

Zaaknummer: Z/22/088766

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan Deest-Zuid 2023

Datum: 24 juni 2024

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. In te stemmen met de beantwoording van de zienswijzen zoals opgenomen in de zienswijzennota;
2. Het bestemmingsplan 'Deest-Zuid 2023' gewijzigd vast te stellen;
3. Het exploitatieplan 'Deest-Zuid' ongewijzigd vast te stellen;

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van het bestemmingsplan is het voornemen van de gemeente Druten om in het zuiden van Deest een nieuwe woonwijk te realiseren. In december 2020 heeft de gemeenteraad de Integrale aanpak Deest 'Samen aan de slag in Deest' vastgesteld. Hierin werken we samen met inwoners en partners aan een aantrekkelijke duurzame woon- en leefomgeving in Deest. In de integrale aanpak Deest hebben we aangegeven dat de woningbouwontwikkeling in Deest-Zuid één van de manieren is waarop we Deest toekomstbestendig willen maken. Vervolgens hebben we een gebiedsvisie opgesteld, zodat ook voor de langere termijn duidelijk wordt hoe we willen gaan ontwikkelen. Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad de gebieds- en ontwikkelvisie vastgesteld.

Na de vaststelling van de Gebiedsvisie zijn we voortvarend aan de slag gegaan met de ontwikkeling van het Masterplan. Hierin zijn de verschillende kernpunten en conclusies uit de Gebiedsvisie meegenomen. Het participatietraject dat destijds intensief en creatief werd doorlopen is in het Masterplan doorgezet.

Op 16 november 2023 heeft de gemeenteraad het Masterplan samen met de Grondexploitatie Deest-Zuid unaniem vastgesteld. Het uiteindelijke doel van het Masterplan is om een aantrekkelijk woongebied te ontwerpen voor 355 woningen dat past bij en aansluit op de omgeving. Een nieuwe woonwijk die ruimte biedt voor doorstroming en groei, waar de toekomstige bewoners prettig wonen.

Het woningbouwprogramma voor Deest-Zuid biedt veel variatie. Uitgangspunt is dat 2/3 (ca 66%) van het aantal te bouwen woningen valt in het betaalbare segment conform de afspraken in de Woondeal 2.0. Het blauwgroene raamwerk vormt het kader waarbinnen de woongebieden liggen.

Bij de opzet van het Masterplan is rekening gehouden met fasering in de woningbouw in Deest-Zuid. De stedenbouwkundige verkaveling is zo uitgewerkt dat we op basis hiervan marktpartijen kunnen selecteren voor de realisatie van de woningbouw in Deest-Zuid.

Om de bouw van de 355 woningen in de nieuwe woonwijk Deest-Zuid mogelijk te maken, is dit bestemmingsplan opgesteld. Een deel van de toekomstige woningen ligt binnen de

geluidzone van de Van Heemstraweg. Om de woningen te kunnen bouwen zijn er op grond van de Wet geluidhinder hogere waarden door ons college vastgesteld. Tevens is er een exploitatieplan opgesteld dat ook (als bijlage bij het bestemmingsplan) ter inzage heeft gelegen. Met dit exploitatieplan is de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan verzekerd.

Om deze ontwikkelingen mogelijk te maken, is het ontwerpbestemmingsplan inclusief het exploitatieplan voor advies voorgelegd aan de provincie en het Waterschap Rivierenland in het kader van de vooroverlegprocedure. De reacties waren verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan samen met het exploitatieplan heeft vanaf 28 december 2023 t/m 7 februari 2024 conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er zienswijzen ingediend op het ontwerp bestemmingsplan. Deze zienswijzen hebben geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Deze wijzigingen staan in de bijgevoegde Zienswijzennota. Ook zijn er enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan opgenomen zoals de ontsluiting aan de Vriezeweg op de verbeelding en een paar ondergeschikte aanpassingen in de toelichting. Dit laatste heeft verder niet geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan zelf (kaart en regels). Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Tevens dient uw raad het bijbehorende exploitatieplan vast te stellen, omdat de gemeente Druten zelf het plangebied ontwikkelt. Hiermee is dan ook de economische uitvoerbaarheid voor dit bestemmingsplan verzekerd.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit
16-11-2023	Besluit gemeenteraad Z/22/088766 - Masterplan Deest-Zuid vast te stellen. - De Grondexploitatie 'Deest-Zuid' vast te stellen. - Geheimhouding Masterplan Deest-Zuid opheffen / 17-11-2023
19-12-2023	Het College van B&W besluit: 1. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan Deest-Zuid 2023. 2. Instemmen met het ontwerpbesluit Hogere waarden inzake de Wet geluidhinder. 3. Instemmen met het ontwerp Exploitatieplan zodat de economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan is verzekerd. 4. Het ontwerpbestemmingsplan samen met het ontwerpbesluit Hogere waarden en ontwerp exploitatieplan ter inzage leggen, conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV).

Gewenst resultaat

Het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Deest-Zuid 2023' en het ongewijzigd vaststellen van het exploitatieplan, zodat de bouw van 355 woningen in de nieuwe woonwijk Deest-Zuid mogelijk wordt gemaakt.

Argumenten

1.1 *De zienswijzen hebben geleid tot wijziging van het bestemmingsplan.*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk. Voor een inhoudelijke beoordeling van de zienswijzen verwijzen wij uw raad korthedshalve naar de bijgevoegde Zienswijzennota. Daar waar de zienswijzen aanleiding gaven om het bestemmingsplan aan te passen is dat bij de conclusie aangegeven.

2.1 *Het bestemmingsplan dient gewijzigd te worden vastgesteld.*

Er zijn wijzigingen -zie de Zienswijzennota- en ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan aangebracht. Het bestemmingsplan dient daarom gewijzigd vastgesteld te worden.

2.2 *De aanvullingen van de gemeenteraad zijn meegenomen in het bestemmingsplan.*

Tijdens de behandeling van het Masterplan 'Deest-Zuid' in het RTG van 20 oktober 2023 met de gemeenteraad zijn opmerkingen en aanvullingen besproken. De onderstaande aanvullingen zijn waar mogelijk verwerkt in het bestemmingsplan.

- Ruimte voor huisarts en/of zorgverlening in de bestemming "Woongebied".
- Mogelijkheden voor Hofjes c.q. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) zijn er in de bestemming "Woongebied".
- Aandacht voor parkeren, geen parkeerkoffers in het groen of aan de rand van een deelgebied/woonwijk. De bestemmingen Verkeer en Groen bieden die ruimte. Invulling is voorzien bij de verdere planvorming.

Tevens kwam aan de orde de wens om de bestaande woonwijken zoveel mogelijk te ontzien van bouwverkeer. Het bestemmingsplan dat voor u ligt ziet daar niet op toe en is daar ook niet de plek voor. Hier wordt rekening mee gehouden bij de verdere planvorming in project Deest-Zuid.

3.1 *Het exploitatieplan dient ongewijzigd te worden vastgesteld.*

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient bij het opstellen van een bestemmingsplan onderzoek te worden ingesteld naar de economische uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente Druten is momenteel ontwikkelaar van het plangebied en heeft daartoe, naast een ontwerpbestemmingsplan ook een ontwerp-exploitatieplan opgesteld. Eerder is voor dit project een grondexploitatie geopend en op grond van het exploitatieplan is het kostenverhaal in dit project verzekerd.

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan 'Deest-Zuid 2023' heeft ook het ontwerp-exploitatieplan Deest-Zuid ter inzage gelegen. Tegen dit ontwerp-exploitatieplan zijn géén zienswijzen ingediend.

Gelijk met de vaststelling van dit bestemmingsplan dient ook het exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening te worden vastgesteld. Hiermee is de economische uitvoerbaarheid in totaliteit voor dit bestemmingsplan verzekerd.

Tegenargumenten en risico's

n.v.t.

Financiële gevolgen

De kosten voor het opstellen van het (ontwerp-)bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeksrapporten komen voor rekening van de gemeente Druten. In de reeds geopende Grondexploitatie 'Deest-Zuid' is hiervoor dekking opgenomen.

Communicatie

Na uw besluit worden de indieners van de zienswijzen door ons college schriftelijk geïnformeerd over uw besluit en krijgen de Zienswijzennota toegezonden.

Aan uw raad is voorgesteld om Gedeputeerde Staten te verzoeken om de gewijzigde vaststelling eerder bekend te mogen maken dan na de in artikel 3.8 lid 4 Wro voorgeschreven termijn van zes weken, aangezien de wijzigingen geen provinciale belangen raken. Het vaststellingsbesluit wordt gepubliceerd in het elektronisch gemeenteblad en wordt gepubliceerd in de 'Maas en Waler'. Het gewijzigde vastgestelde bestemmingsplan is raadpleegbaar via de website van de gemeente en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tegelijkertijd kunnen belanghebbenden ook om een voorlopige voorziening vragen aan de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties. Ook worden betrokken medeoverheden geïnformeerd over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Inwonersparticipatie

Wij zullen de vaststelling van het bestemmingsplan voor de ontwikkeling tot woningbouw in Deest-Zuid op de gebruikelijke manier bekend maken. Tijdens de ter inzage periode van het ontwerpbestemmingsplan hebben wij ter informatie een inloopavond gehouden voor alle inwoners van de Deest. Daaraan voorafgaand hebben wij met het tot stand komen van het Masterplan Deest-Zuid een intensief en creatief participatietraject met alle direct belanghebbenden en met de inwoners van Deest doorlopen. Dit is beschreven in de bijlage "Oogstboek participatie".

Vervolgstappen

Planning

25 juni 2024: behandeling van het bestemmingsplan en exploitatieplan in het college van B&W.

29 augustus 2024 behandeling van het bestemmingsplan en exploitatieplan in het RTG.

12 september 2024 behandeling van het bestemmingsplan en exploitatieplan in de Gemeenteraad.

Geheimhouding:

n.v.t.

Voorstel Advies

Collega's van de teams Gebiedsontwikkeling, Gebiedsinrichting, Milieu en Juridische Advisering hebben bijgedragen aan de totstandkoming van dit bestemmingsplan.

Bijlagen:

- Bijlage 1: Zienswijzennota.
- Bijlage 2: Bestemmingsplan 'Deest-Zuid' (Toelichting, Regels en Verbeelding). Inclusief bijlagen waaronder het exploitatieplan Deest-Zuid.