

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan De Hooiwal Druten-West

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan inclusief het beeldkwaliteitsplan 'De Hooiwal Druten-West' ongewijzigd vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen;
3. Gedeputeerde Staten te verzoeken om de ongewijzigde vaststelling eerder bekend te mogen maken dan na de in artikel 3.8, lid 4 Wro voorgeschreven termijn.

Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is het voornemen van projectontwikkelaar KlokGroep B.V. om de bestaande woningbouwlocatie De Hooiwal in Druten-West te herontwikkelen. Deze woningbouwlocatie was voorheen ondergebracht bij de Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) Druten-West. De WOM was een samenwerkingsverband tussen Woningcorporatie Woonwaarts, voorheen Standvast Wonen en de gemeente Druten voor de ontwikkeling van heel de wijk Druten-West. Voor Druten-West, waaronder de locatie de Hooiwal is in 2007 een bestemmingsplan vastgesteld met een wijkinrichtingsplan. Na de ontvlechting van de WOM in 2012 is de woningbouwlocatie in eigendom van woningcorporatie Woonwaarts, voorheen Standvast Wonen gekomen. Het is Woonwaarts niet gelukt om een haalbaar plan te realiseren en daarom is nu de woningbouwontwikkeling overgenomen door de KlokGroep B.V. De woningbouwlocatie De Hooiwal ligt al sinds 2012 braak en is de laatste jaren een doorn in het oog omdat er nog steeds niet op werd gebouwd. Door deze herontwikkeling wordt de op een na laatste locatie nu voorzien van woningbouw, wat een impuls zal geven aan de wijk Druten-West.

OP 9 november 2021 heeft het college ingestemd met de stedenbouwkundige opzet en het woningbouwprogramma voor de woningbouwlocatie De Hooiwal in Druten-West. Deze stedenbouwkundige opzet is nu verder uitgewerkt in een woningbouwontwikkeling van 48 grondgebonden woningen in vorm van 43 rijwoningen en 5 levensloopbestendige woningen. De woningen krijgen maximaal twee bouwlagen met kap of drie bouwlagen met een plat dak en worden gerealiseerd aan autovrije hofjes. Hiermee wordt een goede invulling gegeven aan het plangebied en de behoefte aan (betaalbare) woningen.

Om de bouw van de 48 grondgebonden nieuwe woningen mogelijk te maken, is het onderhavig bestemmingsplan opgesteld. De woningen zijn wel gelegen 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 beeldkwaliteitsplan opgesteld en wordt ook (als bijlage bij het bestemmingsplan) ter inzage gelegd. Dit beeldkwaliteitsplan zorgt voor een gedragen en samenhangend beeld van de nieuw te bouwen woningen in Druten-West.

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

Het ontwerpbestemmingsplan inclusief het beeldkwaliteitsplan heeft vanaf 7 juli t/m 18 augustus 2022 conform de Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure (UOV) gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er géén zienswijzen ingediend. Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Met dit bestemmingsplan hoeft uw raad niet tevens een exploitatieplan vast te stellen, omdat een anterieure overeenkomst is gesloten met de initiatiefnemer.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
9-11-2021	Het College van B&W besluit: Z/21/056154, dossier 31171. 1. Medewerking verlenen om de locatie De Hooiwal in Druten-West te herontwikkelen tot woningbouw; 2. Instemmen met de stedenbouwkundige opzet en het voorgestelde woningbouwprogramma en de afspraken over het instrumentarium behoud goedkope huur- en koopwoningen.
28-6-2022	Het college van B&W besluit: Z/21/070000 1. Instemmen met het ontwerpbestemmingsplan inclusief het beeldkwaliteitsplan "De Hooiwal Druten-West" en het ontwerpbesluit Hogere waarden inzake de Wet geluidhinder. 2. Instemmen met de anterieure overeenkomst zodat de economische uitvoerbaarheid van het ontwerpbestemmingsplan is verzekerd.

Gewenst resultaat

Het ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'De Hooiwal Druten-West' en daarmee de nieuwbouw van de 48 woningen in het plangebied mogelijk maken.

Argumenten

1.1 *Het bestemmingsplan dient ongewijzigd te worden vastgesteld.*

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn géén zienswijzen ingediend. Dit heeft er toe geleid dat er geen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan zijn aangebracht. Het bestemmingsplan dient daarom ongewijzigd vastgesteld te worden.

1.2 *Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de Welstandsnota Druten.*

De Dorpsbouwmeester van het Geldersgenootschap heeft positief over het beeldkwaliteitsplan geadviseerd. Omgevingsvergunningen voor de bouw van de betreffende woningen en latere uitbreidingen of wijzigingen worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan.

Daarnaast krijgen de omwonenden met het beeldkwaliteitsplan een idee van de verschijningsvorm van de toekomstige woningen en de inrichting van de ruimte daaromheen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het beeldkwaliteitsplan als apart plan vastgesteld en te zijner tijd toegevoegd aan de Welstandsnota gemeente Druten.

Openbaar

Zaaknummer: 70000

2.1 Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

Met initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst (=anterieure overeenkomst) gesloten. In deze overeenkomst is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden geregeld. Zodoende is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is het niet noodzakelijk om tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan ook een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van Wet ruimtelijke ordening vast te stellen. Tevens is met deze realisatieovereenkomst het verzoek tot planschade verzekerd, om eventuele planschadekosten voor de gemeente te kunnen verhalen op de initiatiefnemer. Met bovenstaande is de economische uitvoerbaarheid voor dit bestemmingsplan verzekerd.

3.1 Op deze wijze treedt het bestemmingsplan eerder in werking.

Wanneer een bestemmingsplan wordt vastgesteld, mag volgens artikel 3.8, lid 4 Wro het besluit pas zes weken na de vaststelling bekend worden gemaakt in plaats van binnen twee weken, zodat Gedeputeerde Staten kunnen beoordelen of er provinciale belangen raken. Indien dit niet het geval is kan worden verzocht of het besluit versneld mag worden gepubliceerd. Aangezien er geen provinciale belangen raken, kan op deze wijze tijdwinst worden geboekt

Tegenargumenten en risico's

n.v.t.

Financiële gevolgen

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan met de bijbehorende onderzoeken komen voor rekening van de initiatiefnemer. De leges kosten voor het in behandeling nemen van dit verzoek tot herziening van het bestemmingsplan zijn reeds voldaan door de initiatiefnemer.

Communicatie

Na uw besluit wordt de initiatiefnemer KlokGroep B.V. van de nieuw te bouwen 48 grondgebonden woningen door ons college geïnformeerd. Aan uw raad is voorgesteld om Gedeputeerde Staten te verzoeken om de ongewijzigde 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, in de Staatscourant en op de gemeentelijke website en wordt kort vermeld in 'de Maas en Waler'. Het ongewijzigde vastgestelde bestemmingsplan wordt tevens voor een periode van zes weken bij de publieksbalie in het gemeentehuis analoog ter inzage gelegd en op de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan door belanghebbenden, die ook zienswijzen hebben ingediend, beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze bij uw raad naar voren hebben gebracht, kunnen ook beroep instellen 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 herontwikkeling tot woningbouw van locatie de Hooiwal in Druten-West via een persbericht op de gebruikelijke manier bekend maken. Daaraan voorafgaand heeft inmiddels de initiatiefnemer KlokGroep B.V. alle direct belanghebbenden persoonlijk benaderd en de omgevingsdialoog gevoerd met de omwonenden via inwonersparticipatie. Daarnaast gaat de KlokGroep B.V. nog een inloopavond organiseren voor alle inwoners en omwonenden.

Uitvoering of Vervolgstappen

Planning

20 september 2022: behandeling van het bestemmingsplan in het college van B&W.

6 oktober 2022: behandeling van het bestemmingsplan in het RTG.

13 oktober 2022: behandeling van het bestemmingsplan in de Raad.

Geheimhouding:

n.v.t.

Voorstel

Advies

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

Bijlagen:

- Bestemmingsplan De Hooiwal Druten-West (Toelichting, Regels en Verbeelding) inclusief Het Beeldkwaliteitsplan De Hooiwal Druten-West.