

Openbaar

Zaaknummer: Z/22/085339

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan Scharenburg, Klepperheide en Van Heemstraweg Druten

Datum: 18 juni 2024

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Vast te stellen dat er geen zienswijzen zijn ingediend.
2. Het bestemmingsplan Scharenburg, Klepperheide en Van Heemstraweg Druten gewijzigd vast te stellen bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0225.BPdruScharenburg-2202 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond KAD dd. 12 mei 2022 met de bestandsnaam NL.IMRO.0225.BPdruScharenburg-2202.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren

Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens om ter plaatse van het bedrijfsperceel nabij de kruising van de Scharenburg en Klepperheide vijf nieuwe woningen te realiseren evenals de twee aanwezige bedrijfswoningen om te zetten naar een burgerwoning. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt.

Na principemedewerking en het sluiten van de intentieovereenkomst is het plan verder uitgewerkt in een bestemmingsplan met bijhorende onderzoeken. Bij besluit van 12 december 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan het ter inzage leggen van het plan. Daarnaast heeft het college ingestemd met het ontwerpbesluit hogere waarden. Voor twee woningen moet een hogere waarde worden vastgesteld. Het project is getoetst aan de Notitie Hogere Waarden (2007) en hieraan wordt voldaan. Het ontwerpplan en ontwerpbesluit hogere waarden is in het kader van de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (UOV) in de Maas en Waler en de gemeentepagina van 20 december 2023 gepubliceerd. Overeenkomstig artikel 3.8 lid e Wro kan uw raad beslissen om het plan vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
7 december 2021	Het sluiten van een intentieovereenkomst voor de koop van grond voor het HOV Knooppunt en de realisatie van 5 woonkavels en het omzetten van 2 bedrijfswoningen in burgerwoningen (Z/21/069504)
12 december 2023	Het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan 'Scharenburg, Klepperheide en Van Heemstraweg Druten' en bekend te maken dat men zienswijzen kan indienen. (Z/22/085339)

Gewenst resultaat

Realisatie van vijf woningen, het omzetten van twee bedrijfswoningen in burgerwoningen en de sloop van de bedrijfsbebouwing.

Argumenten

- 1.1 *Op het ontwerpbestemmingsplan zijn tijdens de termijn van de terinzagelegging geen zienswijzen ingediend.*
Na akkoord van het college op het ontwerp bestemmingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. Het plan kan daardoor worden vastgesteld.
- 2.1 *Uit de bestemmingsplantoelichting blijkt dat wordt voldaan aan goede ruimtelijke ordening.*
Bij particuliere initiatieven vragen wij altijd de initiatiefnemer om aan te tonen dat zijn verzoek planologisch en ruimtelijk haalbaar en acceptabel is. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Hierbinnen vindt een brede afweging plaats en wordt gekeken naar kwaliteitseisen ten behoeve van gezondheid en veiligheid, milieueisen o.a. in verband met stank en geluid, maar ook naar waterbeheer, de ontwikkeling van natuur en/of recreatie en de bescherming van culturele en archeologische waarden. Deze afweging vindt plaats doordat voor verschillende beleidsterreinen kwaliteitsnormen zijn geformuleerd in diverse wet- en regelgeving. Het is aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat hij daaraan kan voldoen. Hiertoe heeft hij bij dit verzoek verschillende onderzoeken en een bestemmingsplan aangeleverd waaruit blijkt dat het plan voldoet en ruimtelijk acceptabel is. Uit de rapporten blijkt dat de ontwikkeling in overeenstemming is met wetgeving op het gebied van o.a. geluidhinder, luchtkwaliteit en bodemkwaliteit. Verder is aangetoond dat geen sprake is van verstoring van archeologische waarden of van de leefomgeving van planten en dieren. Voor meer informatie wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de bijlagen.
- 2.2 *Er zijn twee wijzigingen doorgevoerd t.o.v. het ontwerpbestemmingsplan.*
- Er is een aanvullend waterrapport toegevoegd waarmee is aangetoond dat het aspect water geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.
- Op de verbeelding zijn de losse bouwvlakken aan de oostzijde vervangen door 1 bouwvlak en is opgenomen dat er ofwel 4 vrijstaande woningen mogelijk zijn

ofwel dat daar 2 tweekappers toegestaan in plaats van alleen vrijstaande woningen. Daarmee is de mogelijkheid om een goedkoper segment toe te voegen.

3.1 *Er is een anterieure overeenkomst afgesloten.*

De gemeente heeft een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer gesloten. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de initiatiefnemer (leges). Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

4.1 *Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.*

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Tegenargumenten en risico's

2.1 *Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.*

Na vaststelling van dit bestemmingsplan dient het plan wederom zes weken ter inzage te liggen. In deze periode is het mogelijk beroep in te stellen. Deze kans is klein, aangezien geen gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.

Financiële gevolgen

Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaarden van planschade aanspraken is er voor de definitieve vaststelling een realisatieovereenkomst afgesloten.

Communicatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het gemeenteblad en in de Maas en Walser verschijnt een verkorte publicatie. Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties.

Inwonersparticipatie

Voor dit plan is geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan is als ontwerp gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder is in de gelegenheid geweest om een zienswijze in te dienen. Dit is niet gebeurd.

Uitvoering of Vervolgstappen

Het vastgestelde bestemmingsplan ligt na bekendmaking zes weken ter inzage. Indien beroep wordt ingesteld, volgt na deze termijn de afhandeling daarvan.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Bijlagen:

1. Toelichting en regels bestemmingsplan 'Scharenburg, Klepperheide en Van Heemstraweg Druten'
2. Verbeelding bestemmingsplan 'Scharenburg, Klepperheide en Van Heemstraweg Druten'
3. Bijlagen bij de regels
4. Bijlagen bij de toelichting