

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 29 juni 2023

Zaaknummer : 567480

Onderwerp: : Bestemmingsplan "Woongebied Meghlo, vml. kwekerij Venhorst"

De raad wordt voorgesteld

1. Het bestemmingsplan "Woongebied Meghlo, vml. kwekerij Venhorst" met IMRO-code NL.IMRO.1509.BP000187-VA01 gewijzigd vast te stellen;
2. Het Beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Woongebied Meghlo, vml kwekerij Venhorst' regelt de beëindiging van een kwekerij én regelt de realisatie van 51 woningen, een maatschappelijke voorziening en de interne ontsluiting per auto, fiets en te voet op de locatie van kwekerij Venhorst in Megchelen. Het plan heeft als ontwerp ter inzage gelegen, er zijn zes zienswijzen ingediend. Uw gemeenteraad wordt in de gelegenheid worden gesteld te besluiten over de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan en het Beeldkwaliteitsplan.

Tussen college en initiatiefnemer is overeenstemming bereikt over de realisatie van het plan, kostenverhaal, grondruil en een financiële bijdrage aan de aanleg van een fietsroute die in het kader van Landschapspark Oude IJsselzone tussen huis Landfort en Megchelen wordt aangelegd.

Wat wordt met beslissing bereikt

Het bestemmingsplan biedt een planologisch-juridische basis voor de realisatie van 51 woningen ten westen van de kern Megchelen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 *Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn zienswijzen ingediend*

De zienswijzen zijn gedeeld met initiatiefnemer, in bijgevoegde nota Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen samengevat en van een reactie voorzien. Zie ook beslispunt 2.4.

1.2 *De vaststelling van een bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid.*

Op basis van artikel 3.1, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

1.3 Het plan voldoet aan de Lokale criteria voor woningbouw

De locatie betreft een voormalige kwekerij in Megchelen. Locaties waarop functieverandering mogelijk is hebben de voorkeur bij woningbouw. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen meerdere levensloopbestendige en tien starterwoningen worden gerealiseerd. Het college heeft hierover separaat afspraken met initiatiefnemer gemaakt.

1.4 Het plan levert een financiële bijdrage aan de realisatie van doelstellingen uit de visie Landschapspark Oude IJsselzone

Dit betreft de financiële bijdrage aan een fietspad dat als onderdeel van de visie Landschapspark Oude IJsselzone tussen huis Landfort en Megchelen wordt aangelegd. Uw gemeenteraad heeft hiervoor eveneens middelen beschikbaar gesteld.

1.5 De ingediende zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan te wijzigen.

De wijzigingen zijn gedeeld met initiatiefnemer en zijn in bijgevoegde 'Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' van een reactie voorzien. De wijzigingen gaan over:

- het bouwen van 43 in plaats van 46 woningen;
- het onder voorwaarden toestaan van woningsplitsing voor acht villa's (tezamen levert dat 51 (43+8) woningen op, waartoe ook een aanvulling zal worden gemaakt op de anterieure overeenkomst welke overeenkomst tevens via dit collegevoorstel ter besluitvorming voorligt);
- het vervallen van de voorwaardelijke verplichting een geluidwerend scherm aan te brengen en dit in de anterieure overeenkomst te regelen;
- het aanpassen van de bouwhoogte van een kas naar de feitelijke bouwhoogte (4 in plaats van 5 meter);
- aanpassing aan de bestemming Verkeer naar Groen ter hoogte van de Julianaweg;
- het toevoegen van het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' en het toestaan van horeca als nevenactiviteit hierbinnen;
- het verplaatsen van twee bouwvlakken tot een afstand van 30 meter vanaf aanliggende gronden;
- het realiseren van twee in plaats van vijf woningen in het deelgebied Hansmuys' Erf.

Daarbij worden de regels op onderdelen aangepast en worden deze in overeenstemming gebracht met het Beeldkwaliteitsplan, een-en-ander als verwoord onder 3.1 en 3.2. van bijgevoegde 'Nota van Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen'.

1.6 Het plan geeft ook na de aanpassingen uit de "Nota Zienswijzen ..." blijk van een goede ruimtelijke ordening

De aanpassingen beogen naast correcte weergave van de feitelijke en gewenste situatie het plan ook in overeenstemming te brengen met wensen die vanuit de samenleving zijn geuit.

2.1 Het beeldkwaliteitsplan behoeft vaststelling door de gemeenteraad.

Het plan is een beleidsstuk waarmee de gemeente privaatrechtelijke afspraken maakt met ontwikkelende partijen. Het plan is door de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld en door deze akkoord bevonden. Na vaststelling door de gemeenteraad is het instrument voor de kwaliteitsbewaking van ruimtelijke plannen.

3.1 De financiële haalbaarheid van het plan is anderszins verzekerd

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin kostenverhaal, planschadeverhaal, de prijs van de starterswoningen en de financiële bijdrage aan een deel van een ontsluitend fietspad dat in het kader van de Visie Landschapspark Oude IJsselzone wordt gerealiseerd.

Kantttekeningen

1.1 Er is altijd een risico dat het plan naar aanleiding van beroep al dan niet gedeeltelijk niet in werking treedt
Omdat zienswijzen zijn ingediend staat een gang naar de Raad van State open. Over de uitkomst van eventuele behandeling hiervan is vooraf geen inschatting te geven.

1.2 Bij de provincie Gelderland moet voor dit plan een aanvraag om ontheffing Wet natuurbeheer worden ingediend.
De ODA heeft hierover bijgevoegd advies opgesteld dat met initiatiefnemer is gedeeld. Zolang er geen ontheffing is verleend, mogen er geen voorbereidende werkzaamheden voor de realisering van het plan worden uitgevoerd.

Kosten, baten, dekking

Kosten die horen bij dit project worden vergoed door de initiatiefnemer, vastgelegd in een anterieure overeenkomst. We hebben het over de kosten van de planologische procedure en realisatie van het plan. Ook is een planschadeovereenkomst gesloten.

Naast kostenverhaal is met de initiatiefnemer ook een financiële bijdrage van € 200.000 afgesproken voor de beoogde ontwikkeling van een fietspad grenzend aan het plan. Het gaat om het fietspad huis Landfort – Megchelen waarvoor een investeringskrediet wordt opgenomen in de Voorjaarsnota 2024 / Begroting 2024-2027.

Uitvoering

Planning

- Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor een periode van zes weken ter inzage gelegd waarbij gelegenheid is beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.
- Als er geen beroep of een voorlopige voorziening wordt ingesteld, is het bestemmingsplan de dag na afloop van de beroepstermijn onherroepelijk.

Personeel

N.v.t.

Communicatie/participatie

- Indieners van een zienswijze hebben bericht ontvangen van het collegevoorstel aan de gemeenteraad.
- De vaststelling en terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd in Gelderse Post en is te raadplegen op <https://www.officielebekendmakingen.nl/> en op de gemeentelijke website.

Evaluatie/verantwoording

Indien ontwikkelingen tijdens de beroepstermijn daartoe aanleiding geven, wordt de raad daarover actief geïnformeerd.

Bijlagen

- Raadsvoorstel met bijlagen (Beeldkwaliteitsplan, Nota Zienwijzen en ambtshalve wijzigingen)
- Concept-raadsbesluit

- Bestemmingsplan met bijlagen (zie ook
ruimtelijkeplannen.nl: NL.IMRO.1509.BP000187-ON01)

- Advies Wnb (flora en fauna) park Meghlo Megchelen
- Raadsbegeleidingsblad

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix
Secretaris

Otwin van Dijk
Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-