

Advies aan B&W

Onderwerp

CV vaststelling wijzigingsplan Genderen: Doeverensestraat

Publiekstoelichting

Ruimte voor Ruimte ontwikkelt 11 woningen aan de Doeverensestraat in Genderen. Het ontwerp-wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen. Er is een aantal zienswijzen ingediend en het plan is op meerdere punten aangepast.

Besluit

1. De "nota van zienswijzen wijzigingsplan Genderen: Doeverensestraat" vast te stellen.
2. Het wijzigingsplan "Genderen: Doeverensestraat" (NL.IMRO.1959.GenWP146Doever-ONo1) vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan overeenkomstig afdeling 6.4 wro vast te stellen, omdat de kosten anderszins zijn verzekerd.
4. De raad middels bijgaande raadsinformatiebrief te informeren.

Teammanager / Programmamanager
mr. R. van Eeten

Portefeuillehouder
S.R. Sheikkariem

Altenatafel
n.v.t.

Datum Altenatafel
n.v.t.

Datum raad
n.v.t.

Communicatie

- Altena nieuws
- Digitaal gemeentebblad
- www.omgevingswet.overheid.nl
- Algemene brief richting omwonenden over vaststelling wijzigingsplan
- Brief naar indieners zienswijze inclusief de nota van zienswijzen

Datum collegebesluit
02-07-2024

Besluit
Conform advies

Inhoud besluit

Datum voorstel
13 februari 2024

Datum college

Openbaarheid
openbaar

Kenmerk
D2024-02-005539 / 2023-003059

Opgesteld door

Team
Team Omgeving & Vastgoed

Telefoonnummer

E-mail

Bijlage(n)
a. Nota van zienswijzen
b. Toelichting wijzigingsplan en regels wijzigingsplan
c. Verbeelding wijzigingsplan
d. Raadsinformatiebrief

Gemeentehuis Altena
Sportlaan 170
4286 ET Almkerk

Postbus 5
4286 ZG Almkerk

T (0183) 516100
E info@gemeenteAltena.nl

Aanleiding

Aan de zuidwestzijde van Genderen ligt een langgerekt kavel aan de Doeverensestraat dat momenteel in gebruik is voor agrarische doeleinden. Het gebied ligt in het verlengde van de woningen aan de noordzijde en loopt tot aan de bestaande woningen tegenover dit gebied. Het plangebied betreft een kadastraal perceel bekend bij de gemeente als Aalburg, sectie D, nummer 156 met een oppervlakte van circa 1,3 hectare. De initiatiefnemer wenst deze locatie te ontwikkelen voor 11 Ruimte-voor-Ruimte woningen gecombineerd met een landschappelijke inpassing.

Het initiatief kan niet rechtstreeks worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan "Genderen", omdat ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' geen burgerwoningen zijn toegestaan. In het geldende bestemmingsplan zit echter de mogelijkheid voor het bevoegd gezag om de bestemming van de gronden te wijzigen. In dit specifieke geval zal de bestemming veranderd worden van 'agrarisch' naar 'wonen'. In de regels van het wijzigingsplan staat tevens dat er uitsluitend Ruimte-voor-Ruimte woningen gebouwd mogen worden.

Het plan loopt sinds eind 2021. Inmiddels zijn meerdere ontwerpen de revue gepasseerd. In overleg met meerdere stakeholders is gekomen tot het nu voorliggend ontwerp. Alle ruimtelijke opgaven zitten correct verwerkt in het plan.



Impressie wijzigingsplan Genderen: Doeverensestraat

Doel

Te komen tot een vastgesteld wijzigingsplan teneinde de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Argumenten

1.1. Participatie heeft plaatsgevonden door middel van een voorontwerp.

Het plan is door initiatiefnemer besproken via een omgevingsdialog. De plannen zijn toegelicht en omwonenden hebben de mogelijkheid gehad te reageren. Daaropvolgend heeft er een voorontwerp ter inzage gelegen. De omwonenden zijn hierover per brief geïnformeerd. Op het voorontwerp zijn door omwonenden inspraakreacties ingediend, die zijn beantwoord in de nota van inspraak.

1.2. De nota van zienswijzen is zorgvuldig opgesteld.

Op basis van de nota van inspraak is het ontwerp-wijzigingsplan opgesteld en gepubliceerd. Bewoners zijn per brief uitgenodigd voor een informatieavond en in de gelegenheid gesteld zienswijzen in te dienen. De ontvangen zienswijzen zijn samengevat in de "nota van zienswijzen" en voorzien van een reactie. Dit document is een onderdeel van het wijzigingsplan.

2.1. De procedure is doorlopen.

Ook het daaropvolgende formele traject van zienswijzen, zoals dit in de Wro is voorgeschreven, is doorlopen. Het wijzigingsplan kan nu vastgesteld worden, waarna het vastgestelde wijzigingsplan zes weken ter inzage komt te liggen.

2.2. Een ambtshalve wijziging zorgt voor een actueel wijzigingsplan.

Er is een ambtshalve wijziging doorgevoerd in het wijzigingsplan. Deze wijziging is het gevolg van beleidswijzigingen die zijn vastgesteld na het ter inzage gaan van het ontwerp-wijzigingsplan. Deze nieuwe regels zijn opgenomen in het nu vast te stellen wijzigingsplan, opdat het wijzigingsplan het meest actuele beleid bevat.

3.1. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten.

Ingevolge artikel 6.12 van de Wro zijn de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd. Het vaststellen van een exploitatieplan kan daarom op basis van artikel 6.12 van de Wro achterwege blijven.

4.1 Het is belangrijk de gemeenteraad over deze ontwikkeling te informeren.

Het college is bevoegd gezag om een wijzigingsplan vast te stellen. Echter hoort de gemeenteraad geïnformeerd te worden over de vaststelling van een dergelijke ontwikkeling.

Kanttekeningen

1.1. De omwonenden zijn en blijven ontevreden.

De meeste omwonenden hebben een zienswijze ingediend. Een zienswijze kan bestaan uit meerdere bedenkingen tegen het ontwerp-wijzigingsplan op verschillende onderwerpen. De reactie op de zienswijzen is onder te verdelen in de volgende categorieën:

- a. Zienswijze gegrond, het plan wordt aangepast.

Uiteraard tot tevredenheid van de indiener, maar werkt hoogstwaarschijnlijk ook positief uit voor de andere omwonenden.

- b. Zienswijze heeft wel betrekking op het wijzigingsplan, maar is ongegrond, het plan blijft ongewijzigd.
- c. Zienswijze heeft geen betrekking op het wijzigingsplan (bijv. bij verwijzingen naar planschade en verkoop- en bouwproces)

Onder Communicatie, punt 3, is daarom ingegaan op flankerende maatregelen.

2.1. Tegen de vaststelling van het wijzigingsplan kunnen belanghebbenden in beroep gaan bij de Raad van State.

Na vaststelling van het wijzigingsplan door het college kunnen belanghebbenden nog in beroep gaan bij de Raad van State.

3.1. Gemeentelijke uitgaven zijn niet uitgesloten.

Ruimte voor Ruimte moet de Doeverensestraat na de rioleringswerkzaamheden weer in de oorspronkelijke staat terug brengen. Omwonenden hebben in de zienswijzen gewezen op verkeersoverlast. De formele reactie is dat de Doeverensestraat ook na de werkzaamheden en realisatie van de 11 woningen voldoet aan de verkeerskundige normen en technische eisen. Desondanks kan de gemeente mogelijk aan de bewoners tegemoet komen door het treffen van (beperkte) verkeerskundige maatregelen. Veel is er ruimtelijk niet mogelijk en het zullen nooit ingrijpende maatregelen zijn. De financiële consequenties (kosten /dekking) zullen hierbij uiteraard mee wegen.

Financiën

De ontwikkeling wordt geheel gefinancierd door de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zijn in de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over o.a.:

1. De vergoeding van evt. planschade;
2. De investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap (overeenkomst tussen gemeente Altena en provincie Noord-Brabant);
3. Kostenverhaal op basis van de plankostenplan.

Uitvoering

Na vaststelling van het wijzigingsplan door het college kunnen belanghebbenden nog in beroep gaan bij de Raad van State. Na het onherroepelijk worden van het wijzigingsplan kan de initiatiefnemer de vergunningsfase opstarten voor het bouwrijp maken van het terrein.

Tegelijkertijd zal ook het verkoopproces starten, waarna de 11 kopers hun bouwplannen ontwikkelen en hiervoor een omgevingsvergunning aanvragen. Vervolgens is er sprake van 11 afzonderlijke bouwprocessen.

Communicatie

1. De juridische bekendmaking/publicatie wordt op de gebruikelijke wijze verzorgd. De bekendmaking van de vaststelling van het wijzigingsplan wordt gepubliceerd in het Altena Nieuws en in het digitale gemeenteblad. Tevens wordt het wijzigingsplan gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl.
2. De indieners van de zienswijzen krijgen een antwoord per brief.
3. Er wordt met Ruimte voor Ruimte gewerkt aan flankerende communicatie. Achterliggend idee is dat 1. en 2. zien op de verplichte (juridische) communicatie, waarmee aan de wettelijke taak wordt voldaan. Maar de omwonenden zullen waarschijnlijk worden gesterkt in hun stellige overtuiging dat ze niet serieus genomen worden. Om hieraan tegemoet te komen denken we aan:
 - a. Notitie wijzigingen n.a.v. inspraak en zienswijzen
Doel: bijstellen beeld dat omwonenden niet serieus genomen worden.
 - b. Notitie verduidelijking op hoofdthema's
Doel: Uitleg in begrijpelijke taal t.a.v. een aantal hoofdthema's, die via de zienswijzen zijn aangekaart.

c. Notitie aandachtspunten bij verkoopproces en bouwproces

Doel: belangen omwonenden worden in het verkoop-en bouwproces geborgd.