

Raadsvoorstel

Datum vergadering	: 24 oktober 2023
Registratie nummer	: GZDGWB70468/1109920
Voorstelnummer	: RV2023-087
Portefeuillehouder	: Jacoline Hartman
Bijlage(n)	: nota van zienswijzen (doc.nr. 1111334) ontwerp bestemmingsplan Molenblok, deelgebied 4 Varik (toelichting, regels en verbeelding)
Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Molenblok, deelgebied 4 Varik

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan Molenblok, deelgebied 4 Varik.

Beslispunten

1. Het ontwerp bestemmingsplan Molenblok, deelgebied 4, Varik met inachtneming van de nota van zienswijzen, ongewijzigd vaststellen ;
2. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen, omdat het verhaal van de grondexploitatiekosten door gronduitgifte is verzekerd.

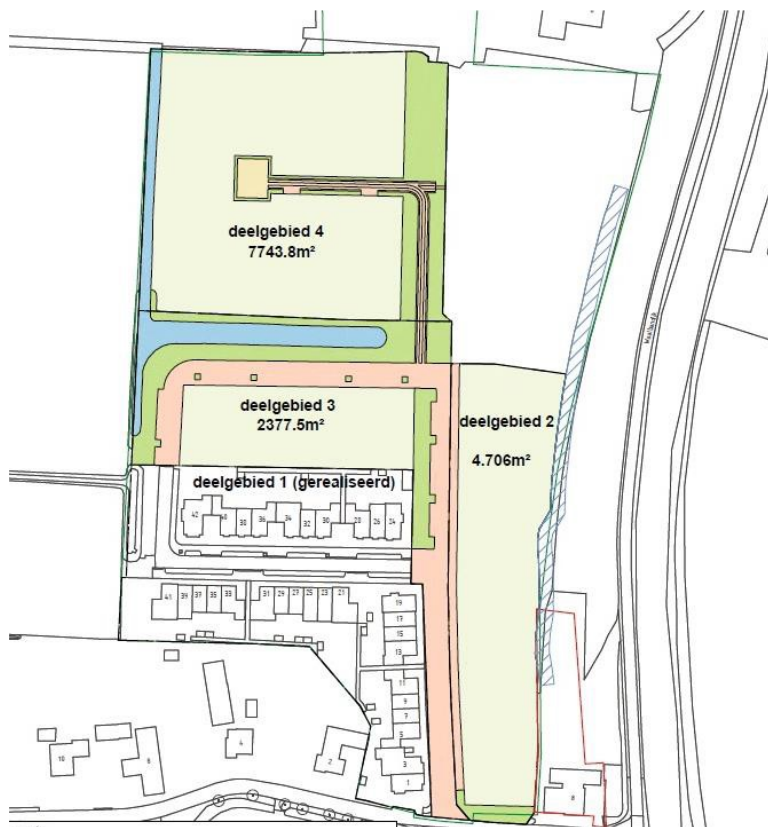
Inleiding

De ambitie van het college is om in 2030 2.600 woningen gerealiseerd te hebben. Het uitgangspunt is daarbij dat in elke kern de komende jaren wordt gebouwd. Met de realisatie van 31 woningen is in het verleden reeds een start gemaakt met het bestemmingsplan Molenblok (deelgebied 1). De ontwikkeling wordt nu vervolgd met de bouw van 25 woningen in de deelgebieden 2, 3 en 4.

Het voorgenomen plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan 'Molenblok Varik 2014'. Het plangebied beschikt in het geldende bestemmingsplan nog over een agrarische bestemming. Voor de gronden van deelgebied 2 en 3 geldt de Gebiedsaanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1', welke het realiseren van maximaal 17 woningen mogelijk maakt met een wijzigingsplan. Voor 2 woningen is reeds een directe bouwtitel opgenomen in het moederplan 'Molenblok, zodat in totaal 19 woningen zullen worden gebouwd in de deelgebieden 2 en 3.

Voor deelgebied 4 is echter geen wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw opgenomen. Derhalve wordt er met voorliggend bestemmingsplan hier invulling aan gegeven door het mogelijk maken van 6 vrijstaande woningen. Inmiddels zijn de ruimtelijke gevolgen van de Dijkversterking duidelijk en is het bestemmingsplan 'Dijkversterkingen Tiel-Waardenburg' vastgesteld. Het is nu dan ook mogelijk dat met de bouw van het deze deelgebieden kan worden gestart.

Op 16 mei 2023 hebben we als college dan ook ingestemd met het ontwerp wijzigingsplan voor de deelgebieden 2 en 3 en het ontwerp bestemmingsplan voor deelgebied 4 en vrij gegeven om ter inzage te leggen.



Afbeelding toont een situatietekening van de verschillende deelgebieden.

Besluitgeschiedenis

- 19 december 2014: Vaststelling bestemmingsplan 'Molenblok, Varik' door gemeenteraad voormalige gemeente Neerijnen;
- 30 juni 2020: Vaststelling Paraplubestemmingsplan Parkeren 2019 door gemeenteraad van West Betuwe;
- 29 september 2021: Vaststelling bestemmingsplan 'Dijkversterkingen Tiel-Waardenburg' door gemeenteraad van West Betuwe.
- 16 mei 2023: College akkoord met vrijgeven voor terinzagelegging ontwerp wijzigingsplan en ontwerp bestemmingsplan;
- 5 september 2023: Ongewijzigde vaststelling wijzigingsplan deelgebieden 2 en 3 door college..

Beoogd effect

Het bouwen van woningen in deelgebied 4 van Molenblok in Varik planologisch mogelijk te maken.

Argumenten

- 1.1 Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er is één zienswijze ingediend

Het ontwerp bestemmingsplan heeft 6 weken ter inzage gelegen van 7 juni t/m 18 juli 2023. Tijdens de terinzagelegging is één zienswijze ingediend namens de eigenaren van het naastgelegen perceel grenzend aan het plangebied van deelgebied 4. Ze vrezen voor overlast van mensen en honden op hun grond zonder een fysieke afscheiding. Om overlast te voorkomen is met de indiener afgesproken om een afscheiding aan te brengen. In de Nota van zienswijzen is de zienswijze van een uitgebreide reactie voorzien. De inhoud van de zienswijze leidt niet tot wijzigingen van het bestemmingsplan.

1.2 Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening en de raad kan worden voorgesteld het ontwerp bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Voor het plangebied van het bestemmingsplan zijn diverse omgevingsonderzoeken uitgevoerd, op het gebied van geluid, bodem, archeologie, flora & fauna en stikstof. De relevante rapporten vormen een onderdeel van het wijzigingsplan en bestemmingsplan en zijn in de toelichtingen opgenomen. De omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Het plan levert een bijdrage aan de uitbreiding van de woningvoorraad in West Betuwe.

2.1 Het kostenverhaal zoals bedoeld in afdeling 6.4 Grondexploitatie Wro is geregeld.

Door gronduitgifte is het verplichte kostenverhaal verzekerd. Zie verder onder kopje Financiën.

Kanttekeningen

n.v.t.

Financiën

De gronden van Molenblok zijn in eigendom van de gemeente West Betuwe. Hiervoor is een grondexploitatie opgericht. Het verwachte resultaat van de grondexploitatie wordt jaarlijks gerapporteerd in de MPG. Om de grond te kunnen verkopen is het nodig een woonbestemming te verkrijgen. Het wijzigingsplan voor de deelgebieden 2 en 3 en het bestemmingsplan voor deelgebied 4 regelen dit. Het niet (tijdig) verkrijgen van een woonbestemming heeft een negatief effect op het resultaat van de grondexploitatie.

Daar de gemeente grondeigenaar en initiatiefnemer is, komen eventuele planschadekosten ten gevolge van de bouwontwikkeling voor rekening van de gemeente.

Communicatie en participatie

Het besluit van uw gemeenteraad zal worden gepubliceerd in het Gemeentebled en in het Kontakt West Betuwe.

Uitvoering/Planning

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode kan beroep worden aangetekend bij de Raad van State. Indien er geen verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend, treedt het bestemmingsplan daarna in werking.

Risicoparagraaf

Risico omschrijving	Soort risico	Kans	Effect	Beheersingsmaatregel
Indienen voorlopige voorziening	Juridisch	Gering	Vertraging	Verweer voeren
Indienen beroepschrift	Juridisch	Gering	Vertraging	Verweer voeren

Burgemeester en wethouders van de gemeente West Betuwe
de secretaris, de burgemeester,
Philip Bosman Servaas Stoop