

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Bestemmingsplan Dorpsstraat en Gildestraat te Niftrik

Datum: 28 mei 2024

Voorgesteld besluit

de Gemeenteraad besluit:

1. Het bestemmingsplan 'Dorpsstraat en Gildestraat' ongewijzigd vast te stellen in de vorm van een dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0296.NTRdorpsstgildestr-VG01;
2. Het beeldkwaliteitsplan 'ontwikkeling tussen Dorpsstraat 22 en 28 te Niftrik d.d. 9 oktober 2023' en het beeldkwaliteitsplan 'ontwikkeling westelijk van de Gildestraat te Niftrik d.d. 16 november 2023' vast te stellen als beeldkwaliteitsplannen als bedoeld in de nota ruimtelijke kwaliteit;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen als bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening.
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

De gemeente wil ruimte bieden aan haar inwoners om onder andere door middel van CPO te voorzien in voornamelijk lokale woningbehoefte en tegelijk ook betaalbare woningen. Dit plan geeft daar invulling aan.

In CPO verband wordt al lang gewerkt aan plannen voor woningbouw in Niftrik. Eerder zijn, via de leefbaarheidsgroep, (ex-) inwoners van Niftrik met een woonwens in Niftrik en grondeigenaren uit Niftrik bij elkaar gebracht. Vanaf het begin was de woningbehoefte uit Niftrik leidend voor de vervolgstappen. Bij de aanmeldingen bleek er veel belangstelling uit Niftrik vanuit inwoners of terugkerende inwoners. Gezien de omvang van Niftrik heeft de gemeente aan het CPO een maximum van 30 woningen meegegeven. Gedurende de looptijd van de planvorming is de CPO vereniging, altijd achter haar doelstelling blijven staan: de ontwikkeling van kavels voor woningbouw in Niftrik door haar leden. Na de ondertekening van een intentie overeenkomst is het CPO met onderzoek en de planvorming aan de slag gegaan om tot een haalbaar woningbouwplan te komen.

Het CPO in Niftrik bestaat uit twee delen. Het eerste deel betreft het deel aan de Lagestraat van maximaal 25 woningen. Het tweede deel betreft het plan aan de Dorpsstraat en Gildestraat en betreft 5 woningen. Voor beide plannen is een aparte bestemmingsplanprocedure in gang gezet. In deze beslisnota staat het bestemmingsplan Dorpsstraat en Gildestraat te Niftrik centraal. De gemeenteraad wordt geadviseerd om dit bestemmingsplan vast te stellen. Op basis van het bestemmingsplan Dorpsstraat en Gildestraat te Niftrik kunnen de benodigde omgevingsvergunningen door de leden van het CPO aan worden gevraagd.

Op grond van de nota ruimtelijke kwaliteit zijn voor de nieuwe woningen aan de Dorpsstraat en aan de Gildestraat twee Beeldkwaliteitsplannen (BKP's) opgesteld. De BKP's zijn getoetst door de Dorpsbouwmeester van Wijchen. De Dorpsbouwmeester constateert dat de BKP's een goed beoordelingskader vormen voor de gewenste beeldkwaliteit ten aanzien van de bebouwing. De BKP's zijn als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan gevoegd en maakt na vaststelling onderdeel uit van de nota ruimtelijke kwaliteit.

Direct omwonenden zijn meerdere malen door CPO BING geïnformeerd over de plannen. Op 17 november 2021 en op 12 december 2022 presenteerde zij haar plannen voor Gildestraat – Dorpsstraat in verschillende stadia van ontwikkeling aan iedereen uit Niftrik in de Waayershof. Daar werden voornamelijk positieve reacties en een paar informatieve vragen opgehaald.

Eerdere besluiten

Datum	Korte omschrijving eerder genomen besluit (vermeld zo mogelijk het zaaknummer/documentnummer)
25-oktober 2022	Collegebesluit: aangaan intentieovereenkomst met CPO BING (Z/21/060007)
25 november 2021	Raadsbesluit: een voorbereidingskrediet van €50.000 voor de werkzaamheden aan het CPO-project en ten laste te laten komen van de initiatiefnemers (Z/21/065092).
13 juli 2021	Collegebesluit: principemedewerking te verlenen aan het CPO-woningbouwproject in Niftrik (Z/21/060007)
12 december 2023	Collegebesluit: 1. Het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat – Gildestraat, kern Niftrik met identificatienummer NL.IMRO.0296.NTRdorpsstgildestr-OW01 ter inzage te leggen. 2. Het ontwerp beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen. 3. Het ontwerp besluit hogere waarden ter inzage te leggen.

Gewenst resultaat

Het creëren van een planologische basis. Met de vaststelling van het bestemmingsplan en de vaststelling van de beeldkwaliteitsplannen komt de realisatie van een deel van CPO BING weer dichterbij.

Argumenten

- 1.1 *Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan er geen bezwaren tegen het plan.*
De aanvrager heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat – Gildestraat, kern Niftrik' opgesteld. Het plan is ambtelijk beoordeeld en akkoord bevonden. Het plan

voldoet aan de relevante wet- en regelgeving, is niet in strijd met geldende beleidskaders en voldoet aan de kwalificatie 'goede ruimtelijke ordening'.

- 1.2. *Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan*
Gedurende de zes weken dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen zijn er geen zienswijzen ingediend. Geconcludeerd kan worden dat de omgeving geen bezwaar heeft tegen het bestemmingsplan.
- 1.3. *Ten behoeve van de planvorming is een omgevingsdialoog doorlopen*
Voor de planvorming Dorpsstraat - Gildestraat heeft het CPO via haar verslaglegging (bijlage 15 bij ontwerpbestemmingsplan) aangetoond dat er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Ook heeft het CPO in het verslag aangegeven wat er met de uitkomsten is gedaan.
- 1.4. *Het woningbouwprogramma sluit aan bij de behoefte in Niftrik.*
Het woningbouwprogramma bestaat uit 4 vrije sector woningen en één betaalbare woning. In de afgesloten anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het woningbouwprogramma.
- 1.5. *Een bestemmingsplan herziening is nodig om het woningbouwplan te kunnen realiseren*
Om de gewenste vijf woningen te mogen bouwen is een bestemmingsplanherziening nodig. Wanneer het bestemmingsplan straks in werking treedt kunnen de leden van de CPO een vergunning aanvragen.
- 2.1. *De beeldkwaliteitsplannen 'ontwikkeling tussen Dorpsstraat 22 en 28 te Niftrik d.d. 9 oktober 2023' en 'ontwikkeling westelijk van de Gildestraat te Niftrik d.d. 16 november 2023' bieden extra borging dat het bouwplan een goede ruimtelijke kwaliteit krijgt*

Ten behoeve van het bouwplan zijn twee Beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Een Beeldkwaliteitsplan kan gezien worden als een verlengstuk van de welstandsnota en wordt bij de wat grotere ruimtelijke ontwikkeling vaker opgesteld. Het Beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte en bevat toetsbare criteria. Het is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de vormgeving van bebouwing en de inrichting van de ruimte. Bijvoorbeeld aan de hand van schetsen en afbeeldingen.

De Beeldkwaliteitsplannen 'ontwikkeling tussen Dorpsstraat 22 en 28 te Niftrik d.d. 9 oktober 2023' en 'ontwikkeling westelijk van de Gildestraat te Niftrik d.d. 16 november 2023' zijn als bijlage toegevoegd aan het bestemmingsplan. Op de beeldkwaliteitsplannen specifiek zijn geen zienswijzen binnengekomen. De gemeenteraad wordt voorgesteld om de Beeldkwaliteitsplannen 'ontwikkeling tussen Dorpsstraat 22 en 28 te Niftrik d.d. 9 oktober 2023' en 'ontwikkeling westelijk van de Gildestraat te Niftrik d.d. 16 november 2023' vast te stellen als bedoeld in de nota ruimtelijke kwaliteit.

- 3.1. *Het kostenverhaal is anderszins verzekerd*
Met de leden van de CPO is, voor dit plandeel, vooruitlopend op de vaststelling van dit bestemmingsplan, een anterieure overeenkomst afgesloten. In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal en zijn afspraken gemaakt over het doorleggen van eventuele planschade. Ook zijn er

afspraken vastgelegd over het woningbouwprogramma. Met deze overeenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld, waardoor er geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden.

4.1. Het betreft een relatief kleinschalige ontwikkeling waar geen MER opgesteld hoeft te worden.

Het bestemmingsplan maakt de bouw mogelijk van vijf woningen. Voor een dergelijke klein plan hoeft geen Plan-mer opgesteld te worden.

Tegenargumenten en risico's

2.1. Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld.

Belanghebbenden die het niet eens zijn met het bestemmingsplan hebben nog de mogelijkheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna Afdeling). Dit ligt niet in de lijn der verwachtingen aangezien er geen zienswijzen zijn ingediend over het plan.

Financiële gevolgen

In de Anterieure Overeenkomst (AOK) zijn afspraken gemaakt over het kostenverhaal. Daarnaast is de exploitant leges verschuldigd voor de bestemmingsplanprocedure. Straks bij de vergunningverlening zullen ook leges voor de vergunning in rekening worden gebracht. Er zijn geen financiële gevolgen voor de gemeente.

Communicatie

Wanneer de gemeenteraad besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan wordt het bestemmingsplan opnieuw gepubliceerd in zowel het 'Gemeentebblad' als de 'Wegwijs'. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt daarna op de landelijk website van het Omgevingsloket (voorheen www.ruimtelijkeplannen.nl) geplaatst. Na publicatie kunnen belanghebbende een beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Inwonersparticipatie

Voor de planvorming Dorpsstraat - Gildestraat heeft het CPO via haar verslaglegging (bijlage 15 bij ontwerp bestemmingsplan) aangetoond dat er een omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden. Ook heeft het CPO in het verslag aangegeven wat er met de uitkomsten is gedaan.

Uitvoering of Vervolgstappen

Zes weken na publicatie van het vaststellingsbesluit treedt het bestemmingsplan in werking. Wanneer er geen beroep wordt ingesteld is het bestemmingsplan dan ook onherroepelijk. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de betreffende leden van CPO de benodigde omgevingsvergunning om te bouwen aanvragen.

Geheimhouding:

Niet van toepassing.

Advies

De inhoud van het (ontwerp)bestemmingsplan is voorgelegd aan de verschillende vakspecialisten van de gemeente. Er is toen geconstateerd dat het ontwerpbestemmingsplan 'Dorpsstraat en Gildestraat' voldoet aan wet- en regelgeving en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden geen veranderingen doorgevoerd.

De dorpsmeester heeft geadviseerd over de Beeldkwaliteitsplannen.