

Registratiekenmerk: ?

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan Claverveld, fase 2

conceptbesluit

De raad besluit;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van **DATUM**;

overwegende dat:

overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, het ontwerp van het bestemmingsplan 'Claverveld, fase 2' als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPCV02-ON01 en met ondergrond o_NL.IMRO.0718.BPCV02-ON01.dwg gedurende zes weken (vanaf 10 september 2020 t/m 21 oktober 2020) voor een ieder langs elektronische weg beschikbaar en raadpleegbaar is gesteld en dat tevens een volledig ontwerpbestemmingsplan op papier ter inzage heeft gelegen;

gedurende de termijn van tervisielegging **wel/geen** zienswijzen zijn ingebracht;

overwegende dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond, welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) en is opgeslagen onder de bestandsnaam o_NL.IMRO.0718.BPCV02-VG01.dwg;

overwegende dat het vaststellen van een exploitatieplan niet vereist is, omdat de kosten van de planontwikkeling anderszins zijn verzekerd;

overwegende dat Afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Crisis- en herstelwet, op grond van 3.1 van bijlage I, juncto artikel 11 van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet, eerste tranche, op dit besluit van toepassing is;

gelet op de bepalingen van de Wet ruimtelijke ordening;

BESLUIT

1. het, ten opzichte van het ter visie gelegen ontwerp, ongewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan 'Claverveld, fase 2'
2. het langs elektronische weg en in analoge vorm vaststellen van het bestemmingsplan 'Claverveld, fase 2', als vervat in de bestandenset met planidentificatie NL.IMRO.0718.BPCV02-VG01;
3. het niet vaststellen van een exploitatieplan;
4. de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren;
5. het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan 'Claverveld, fase 2' en deze onderdeel te laten uitmaken van de welstandsnota.

Samenvatting

Ten behoeve van de realisering van de 'tweede fase van de nieuwbouwwijk Claverveld is een bestemmingsplan opgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen en wordt nu ter vaststelling aan de raad voorgelegd. Tevens wordt het beeldkwaliteitsplan 'Claverveld, fase 2' ter vaststelling aan uw raad voorgelegd. Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling onderdeel uitmaken van de welstandsnota.

Inleiding

Auteur: R.A. Bakker	Registratienummer nota: 843674
Telefoonnummer: 0118-487165	Beslissingsbevoegdheid: Gemeenteraad
Datum document:	Behandelwijze: Besprekstuk

Om de realisering van de tweede fase van de nieuwbouwwijk Claverveld mogelijk te maken is een bestemmingsplan opgesteld. Het plan voorziet in de realisering van maximaal 83 nieuwbouwwoningen. Dit aantal is onder meer gebaseerd op de voorgenomen verkaveling van de geselecteerde ontwikkelende partners, AM Zeeland en Zeeland Wonen en is in overleg met hen tot stand gekomen.

Ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan zijn twee inspraakreacties ontvangen van omwonenden. Verder zijn enkele vooroverlegreacties ontvangen. In de antwoordnota, die als bijlage 12 is toegevoegd aan het Bijlagenboek behorend bij de toelichting van het bestemmingsplan, zijn deze reacties opgenomen en is weergegeven op welke wijze met de reacties is omgegaan in het bestemmingsplan. Vervolgens heeft het ontwerpbestemmingsplan, overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, gedurende zes weken ter inzage gelegen (van 10 september 2020 t/m 21 oktober 2020). Gedurende deze termijn van tervisielegging zijn wel/geen zienswijzen ingekomen bij uw raad.

Vaststelling bestemmingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet over de vaststelling van het bestemmingsplan door de raad worden besloten. Tot vaststelling van dit bestemmingsplan door uw raad kan nu worden overgegaan.

Het vaststellen van een grondexploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening is niet noodzakelijk, omdat de kosten van deze ontwikkeling anderszins zijn verzekerd. Korthedshalve wordt verwezen naar het hieromtrent gestelde in paragraaf 5.1 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

Tevens wordt voorgesteld om de Crisis- en herstelwet van toepassing te verklaren. Deze wet is gericht op het versnellen van procedures. Korthedshalve wordt verwezen naar het hieromtrent gestelde in paragraaf 2.3 van de Toelichting van het bestemmingsplan.

Vaststelling beeldkwaliteitsplan

In de welstandsnota is het plangebied aangegeven als agrarisch buitengebied met de daarbij behorende welstandscriteria. In de welstandsnota ontbreken momenteel dan ook spelregels voor het bouwen van woningen in het plangebied Claverveld. Om omgevingsvergunningaanvragen voor bouwen in Claverveld te kunnen toetsen, is het ontwerpbeeldkwaliteitsplan Claverveld fase 2 opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling als toetsingskader (welstandscriteria) voor de omgevingsvergunning bouwen. Het Ambtelijk toetsteam (ATT) toetst of de bouwplannen voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Uitgangspunt van het beeldkwaliteitsplan is de lokale Walcherse, landelijke identiteit. Deze identiteit wordt vertaald naar uitgangspunten voor de bebouwing, de erven en het openbaar gebied. Als toetsingskader biedt het beeldkwaliteitsplan houvast om ook op de lange termijn de ruimtelijke kwaliteit in Claverveld te borgen.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Hierop was inspraak mogelijk. Er zijn wel/geen inspraakreacties ingediend bij uw raad. Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door uw raad als toetsingskader fungeren bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en zal deel gaan uitmaken van de welstandsnota.

Wat willen we bereiken?

1. Een juridisch-planologische regeling in de vorm van een bestemmingsplan, dat de realisering van de tweede fase van de nieuwbouwwijk Claverveld mogelijk maakt. Deze nieuwe woonwijk speelt in op de marktvraag naar eengezinswoningen en levensloopbestendige woningen in een groen stedelijke setting. Door positief te besluiten op het voorliggende voorstel, wordt de volgende stap gezet in de (planologische) procedure.
2. Een beeldkwaliteitsplan dat als toetsingskader fungeert bij de verdere uitwerking van de bouwplannen en deel zal uitmaken van de welstandsnota.

Wat gaan we ervoor doen?

Na vaststelling moet het bestemmingsplan gepubliceerd worden. Na afloop van de beroepstermijn van zes weken treedt het plan in werking, tenzij een voorlopige voorziening wordt gevraagd bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het beeldkwaliteitsplan zal na vaststelling door de raad onderdeel gaan uitmaken van de welstandsnota en zal als toetsingskader fungeren bij de beoordeling van de bouwplannen.

Wat mag het kosten?

- De gemeente is eigenaar van de gronden in het plangebied Claverveld, tweede fase. Kostenverhaal voor deze gronden geschiedt via uitgifte van de grond;
- De kosten die gemoeid zijn met het opstellen van het bestemmingsplan, het beeldkwaliteitsplan en de benodigde onderzoeken, worden gedekt binnen de grondexploitatie voor Claverveld.

Wat en hoe gaan we communiceren?

De vaststelling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan zullen op de wettelijk verplichte wijze worden bekendgemaakt.