Toelichting voorstel

Ontwerpbestemmingsplan Nagtegael

Behandelaar	Hilda Teijema afdeling Bouwen en Wonen (0593)539676
Portefeuillehouder	Wethouder Dolfing
Besluitvormend orgaan	College
Overleg gepleegd met	☐ financieel adviseur AZ ☐ personeelsconsulent AZ ☐ medewerker bestuur en juridische zaken AZ ☐ afdeling ☒ naam medewerker Astrid Karsten ☐ inspraak/adviesorgaan

Aanleiding
In het kader van de meerjarenplanning actualisering bestemmingsplannen zijn we voor de Nagtegael in de volgende fase beland.

Op 11 september 2012 hebt u besloten om in te stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan en deze vrij te geven voor vooroverleg en inspraak. In dit kader heeft het voorontwerp bestemmingsplan vervolgens van ingang van 20 september 2012 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.
Op 2 oktober 2012 hebben wij een inloopbijeenkomst gehouden over het voorontwerp bestemmingsplan. Deze bijeenkomst is goed bezocht en we konden veel vragen beantwoorden.

Daarnaast hebben we het voorontwerp naar een aantal overleginstanties verzonden voor een reactie. Naar aanleiding van dit vooroverleg hebben 5 partijen inhoudelijk gereageerd. Ook is er 1 inspraakreactie binnengekomen. Ambtelijk hebben we nog een aantal onjuistheden in het bestemmingsplan geconstateerd en zijn er nieuwe ontwikkelingen bekend die nu nog meegenomen kunnen worden. De vooroverlegreacties, de inspraakspreactie en de ambtelijke wijzigingen zijn verwerkt in de Nota van vooroverleg en inspraak. Hierin staan dus alle wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp bestemmingsplan.

Het plangebied komt overeen met het plangebied van het vigerende plan “Nagtegael” en beslaat de woonwijk Nagtegael, alsmede een aantal woningen aan de weg Smalbroek.

Ontwerpbestemmingsplan in hoofdlijnen (geschiedenis en toekomst)
Het ontwerpbestemmingsplan betreft voor een deel het (grotendeels) reeds bebouwde en ingerichte gebied van fase I en II (ten westen van het Linthorst Homankanaal). Voor dit gebied is het nieuwe plan in hoofdzaak conserverend van aard. De bestaande situatie is bestemd, met daarbij de bouw- en gebruiksmogelijkheden die het huidige bestemmingsplan biedt. Binnen dit deelgebied is nog ruimte om ongeveer 15 woningen te realiseren. Deze bouwmogelijkheden zijn in het plan opgenomen.

Fase II van Nagtegael is nog volop in ontwikkeling. Dit is ook de reden dat de wijk niet is opgenomen in het bestemmingsplan voor heel Beilen. Voor deze fase is al wel een goedgekeurd bouwprogramma op basis van het vigerende bestemmingsplan en de met Credo gesloten exploitatieovereenkomst. Het bestemmingsplan is zo geschreven, dat het betreffende bouwprogramma uitgevoerd kan worden.

Na realisatie van voornoemde bouwmogelijkheden (fase I, II en III) zijn er binnen de wijk 600 woningen gerealiseerd. Dit is het aantal woningen dat is toegestaan binnen de wijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Er blijft dan echter nog een onbebouwd gebied over. Op 4 juni 2012 heeft u ingestemd met uitbreiding van de plancapaciteit in Nagtegael op basis van een door de ontwikkelaar opgesteld ruimtelijk plan, gecombineerd met gemaakte afspraken over de financiële aspecten (exploitatiebijdrage). Voornoemd ruimtelijk plan gaat uit van 59 woningen, maar enige flexibiliteit wordt wenselijk geacht. In voorliggend bestemmingsplan is voor dit gebied daarom wel de locatie van de woningen vastgelegd in bouwvlakken, maar is het aantal woningen per bouwvlak niet bepaald. Wel is bepaald dat er maximaal 65 woningen gerealiseerd mogen worden binnen dit gebied.

Financieel
Voor de uitbreiding van de plancapaciteit, is met de ontwikkelaars een exploitatiebijdrage afgesproken. Over de hoogte van deze bijdrage is overeenstemming. De anterieure overeenkomst is zo goed als gereed. Ondertekening van deze overeenkomst staat zo spoedig mogelijk gepland. Aangezien er zicht is op ondertekening van de overeenkomst op korte termijn, kunnen we verder met de procedure.

Vervolg
- Het ontwerpbestemmingsplan wordt gepubliceerd in de Staatscourant, in de gemeenteberichten en op onze website, waarna het plan voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd. Binnen deze termijn kan een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.
- De raadscommissie Ruimte en Groen hier middels bijgaande brief over te informeren
- Na de terinzagelegging, dient de gemeenteraad binnen twaalf weken over de vaststelling van het bestemmingsplan te beslissen.
- degene die een inspraakreactie heeft ingediend een nota van vooroverleg en inspraak sturen