

Bestemmingsplan Ketelhaven - Esdoornlaan (D1002)

Aan de gemeenteraad

VOORSTEL

Wij stellen u voor:

- I. Op de zienswijzen te beslissen zoals is opgenomen in bijlage I -de zienswijzennota- bij dit besluit;
- II. Het bestemmingsplan 'Ketelhaven – Esdoornlaan (D1002)', met inachtneming van bijlage I -de zienswijzennota-, gewijzigd vast te stellen;
- III. Geen exploitatieplan voor het onder II genoemde bestemmingsplan vast te stellen.

INHOUD

INLEIDING

Een ontwikkelende partij is voornemens om de braakliggende locatie aan de Esdoornlaan in Ketelhaven te ontwikkelen. Het gaat om de mogelijkheid voor uitgifte van kavels voor 5 vrijstaande woningen. De locatie is hieronder weergegeven:



De locatie wordt omsloten door Bungalowpark Ketelhaven, maar ligt al jaren braak. In hoofdstuk 2 van het bestemmingsplan wordt het plangebied nader beschreven en getoond. Planologisch gezien is hier de bouw van 5 vrijstaande woningen al mogelijk sinds circa 2009. De

huidige ontwikkelaar wenst echter de stedenbouwkundige opzet en ontsluiting te wijzigen. Reden hiervoor is dat met de 5 kavels wordt aangesloten bij omliggend Bungalowpark Ketelhaven. Zo wordt ook aangesloten op de voorzieningen daar (zoals riolering en glasvezel). Daarnaast krijgt nu ook de bestaande woning Esdoornlaan 1 een ontsluiting via de Boslaan, zodat een ingewikkelde situatie met recht van uitrit op de Esdoornlaan wordt opgeheven.

Voor deze ontwikkeling is een bestemmingsplan opgesteld en in procedure gebracht:

- Voorafgaand aan de procedure heeft de initiatiefnemer afstemming gezocht met het bestuur van de Vereniging van Eigenaren (VvE) van Bungalowpark Ketelhaven. De VvE heeft uiteindelijk tijdens haar ledenvergadering op 14 september 2020 ingestemd met dit plan.
- Tijdens de fase van inspraak en vooroverleg is één inspraakreactie ontvangen, maar later weer ingetrokken dankzij nader overleg tussen initiatiefnemer en indiener;
- Tijdens de inzageperiode van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 zijn er vijf zienswijzen ingediend tegen het plan en is een wateradvies ontvangen.

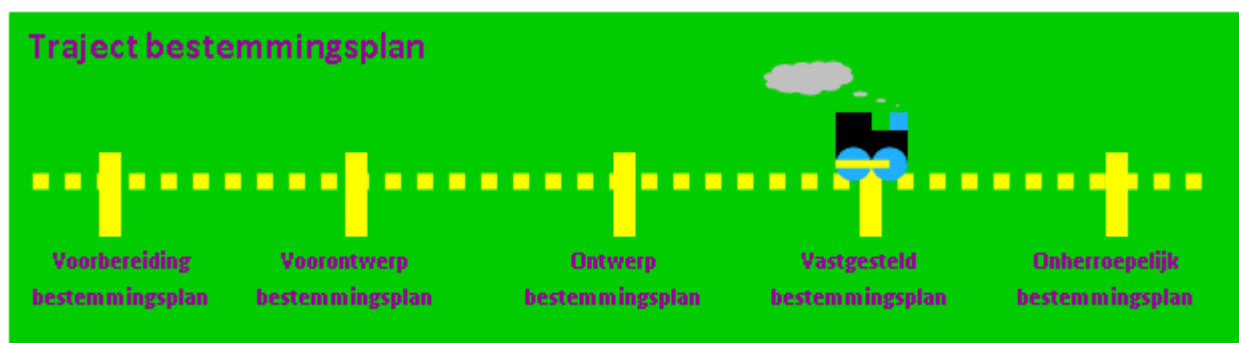
De zienswijzen en het wateradvies geven gedeeltelijk aanleiding om het plan aan te passen. Dit staat beschreven en beargumenteerd in bijlage I –de zienswijzennota- behorende bij het raadsbesluit.

Het voorstel is dan ook om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Vervolg

Na vaststelling ligt het plan nog een keer zes weken ter inzage om eventueel beroep in te stellen bij de Raad van State. Dit is mogelijk als:

- tijdig een zienswijze is ingediend;
- aangetoond kan worden dat men redelijkerwijs niet in staat is geweest tijdig zienswijzen in te dienen;
- er bedenkingen zijn tegen de wijzigingen die zijn aangebracht ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan.



Zodra het bestemmingsplan onherroepelijk is, kunnen omgevingsvergunningen worden verleend voor de bouw van woningen.

ARGUMENTEN

I. De zienswijzen en het wateradvies geven aanleiding tot gewijzigde vaststelling.

De zienswijzen en het wateradvies geven aanleiding tot gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan. De beantwoording van de zienswijzen en het wateradvies zijn beschreven in bijlage 1 behorend bij het raadsbesluit.

II. Dit bestemmingsplan maakt een gewijzigde verkaveling voor woningbouw mogelijk in Ketelhaven.

Dit bestemmingsplan maakt de beschreven ontwikkeling planologisch mogelijk. Deze ontwikkeling is passend in onze beleidskaders. Het plan voldoet, met inachtneming van de voorgestelde wijzigingen, aan een goede ruimtelijke ordening. Dit wordt nader toegelicht in de hoofdstukken 4 en 5 van de toelichting van het bestemmingsplan.

III. Een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

De gemeenteraad stelt een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen, zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in samenhang met artikel 6.12 lid 1 Wro. Tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. In dit geval is het zo dat alle kosten als gevolg van deze ontwikkeling voor rekening zijn van de initiatiefnemer. In dat kader is ook een overeenkomst gesloten inzake vergoeding van planschade in de zin van artikel 6.1 Wro. Ambtelijke kosten worden verhaald via de leges. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

KANTTEKENINGEN

Geen.

Het college

drs. T. van Lenthe
Secretaris

drs. J.P. Gebben
Burgemeester