

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Raadsvoorstel TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, woningbouw Rozenpas – Doetinchemseweg, Kilder
Portefeuillehouder	: wethouder G.J.M. Nijland
Opsteller	: T. Schopman
Datum	: 7-5-2025
Registratienummer	: 25int00885

Te nemen besluit:

1. Instemmen met de 'Zienswijzennota / Nota van wijzigingen';
2. Het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, woningbouw Rozenpas – Doetinchemseweg, Kilder' met identificatienummer NL.IMRO.1955.opsgkldwonropadowg-on01 met de bijbehorende bestanden, dienovereenkomstig gewijzigd vaststellen;
3. De ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland' gewijzigd vaststellen;
4. De grondexploitatie P215 'Kilder, Rozenpas', d.d. 28 april 2025 vaststellen;
5. In het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, woningbouw Rozenpas – Doetinchemseweg, Kilder' geen publiekrechtelijke regels omtrent kostenverhaal op te nemen, aangezien het verhaal van kosten anderszins is verzekerd.

Samenvatting:

Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, woningbouw Rozenpas – Doetinchemseweg, Kilder' en de bijbehorende ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland' hebben met ingang van 29 januari 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn er zienswijzen ingediend. De raad wordt geadviseerd het TAM-omgevingsplan en de beleidsregels gewijzigd vast te stellen.

Didam, 6 mei 2025

Burgemeester en wethouders van Montferland,

de secretaris,
B.F.M. Booltink

de burgemeester,
H.H. de Vries

Bijlagen:

- Zienswijzennota / Nota van wijzigingen;
- TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, woningbouw Rozenpas – Doetinchemseweg, Kilder;
- Beleidsregels kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland
- (concept) raadsbesluit;
- Grondexploitatie P215 'Kilder, Rozenpas', d.d. 28-04-2025 (vertrouwelijk ter inzage bij de griffie).

Aanleiding:

In november 2023 heeft u kennis genomen van de stedenbouwkundige ontwerpen voor de gemeentelijke uitbreidingslocaties in Didam-Oost, Beek, Zeddum, Kilder en Stokkum. U heeft met een geamendeerd voorstel opdracht gegeven om deze ontwikkelingen te optimaliseren. Specifiek voor Zeddum heeft u destijds een aanvullende opdracht meegegeven. Om te voorkomen dat de plannen voor de andere vier dorpen zouden vertragen is Zeddum een eigen planning gaan doorlopen.

In het afgelopen jaar zijn de stedenbouwkundige ontwerpen voor Didam-Oost, Beek, Kilder en Stokkum geoptimaliseerd en per locatie vertaald naar een ontwerp omgevingsplan, dat de juridische basis vormt. De ontwerp omgevingsplannen hebben met ingang van 29 januari 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn zienswijzen over de afzonderlijke ontwerpplannen ingediend. De vervolgstap in het proces is dat de omgevingsplannen via aparte voorstellen ter besluitvorming aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Overweging:Omgevingsplan

Het omgevingsplan voor de woningbouwuitbreiding Kilder voorziet in de planologische basis voor de realisatie van maximaal 85 woningen in verschillende woningbouwtypen in het gebied tussen de Rozenpas en de Doetinchemseweg, aangrenzend aan de oostzijde van Kilder.

Beleidsregels kwaliteit

Bij het omgevingsplan is een kwaliteitsplan als bijlage opgenomen. In een kwaliteitsplan zijn de ambities geformuleerd voor een kwalitatieve duurzame (openbare) buitenruimte en kwalitatieve duurzame bebouwing. Die kwaliteit wordt in hoge mate bepaald door de inrichting van het openbaar gebied en stedenbouwkundige structuur van het plan. Ook de bebouwing levert een belangrijk aandeel in de totale beleving van het plan. Hoewel gemeente Montferland grotendeels welstandsvrij is (met uitzondering van het historisch centrum van 's-Heerenberg), geeft het kwaliteitsplan aan de ontwikkelende en bouwende partijen, eigenaren en (toekomstige) bewoners handvatten voor het ontwerp van de woningen. Het kwaliteitsplan biedt betreffende partijen ook de nodige inspiratie met tekeningen en referentiebeelden. Het kwaliteitsplan wordt als bijlage in de toelichting van het omgevingsplan opgenomen, waardoor het geen formeel juridisch beoordelingskader is.

De wens bestaat om enkele onderdelen uit het kwaliteitsplan als juridisch beoordelingskader vast te leggen via de beleidsregels 'kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland', waarnaar in het omgevingsplan wordt verwezen. Het betreft regels over:

1. Erfafscheidingen tussen particulier en openbaar gebied;
2. Verhouding tussen groen en verhard oppervlak op bouwpercelen verhard oppervlak;
3. Groene daken op bijgebouwen en;
4. Nestvoorzieningen voor vleermuizen, huismussen en/of gierzwaluwen.

Door het stellen van bovengenoemde regels worden ambities voor o.a. biodiversiteit en klimaatadaptatie niet alleen afgewenteld op openbaar gebied van de gemeente, maar worden deze opgaven een gezamenlijke verantwoordelijkheid van de gemeente, ontwikkelende en bouwende partijen, eigenaren en (toekomstige) bewoners. De beleidsregels zijn concreet, helder en duidelijk en kunnen door een individuele medewerker worden getoetst. Tevens is in de beleidsregels een mogelijkheid opgenomen om af te wijken als andere belangen in het gedrang komen, zoals de betaalbaarheid van sociale huur- en koopwoningen of de toegankelijkheid van levensloopbestendige woningen. Het college kan een kwaliteitsteam aanwijzen (afvaardiging teams RO&E, Vergunning en Duurzaamheid & Milieu), dat de realisatie van projecten kwalitatief begeleidt en beoordeelt op basis van de beleidsregels in combinatie met het KP. Het kwaliteitsteam heeft vooral een meerwaarde als afgeweken wordt van de beleidsregels.

Wettelijke grondslag en/of kader:

Met ingang van 1 januari 2024 vormt niet langer de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) maar de nieuwe Omgevingswet de wettelijke basis voor wijzigingen of afwijkingen van het omgevingsplan. Een besluit tot het wijzigen van het omgevingsplan is een bevoegdheid van de raad. Dat geldt ook voor het vaststellen van de beantwoording van zienswijzen die over het ontwerp van zo'n besluit zijn ingediend.

Nog niet alle met de nieuwe Omgevingswet samenhangende voorzieningen voor het bekendmaken en beschikbaar stellen van (wijzigingen) van omgevingsplannen werken na de invoering van de wet al goed. De wetgever heeft dit onderkend en de Tijdelijke Alternatieve Maatregel (hierna: TAM) vastgesteld. In deze tijdelijke situatie kan een wijziging van het omgevingsplan, die na 1 januari 2024 in procedure komt, nog volgens de oude (IMRO) standaarden worden opgesteld en bekendgemaakt en beschikbaar gesteld worden op de tot 1 januari 2024 gangbare manier. Zo'n

zogenoemd TAM-omgevingsplan ziet er grotendeels uit als een 'oud' bestemmingsplan onder de Wro, maar voldoet inhoudelijk-juridisch wel aan de eisen van de Omgevingswet. Voor het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, woningbouw Rozenpas – Doetinchemseweg, Kilder' is gebruik gemaakt deze TAM-IMRO mogelijkheid.

Afstemming:

Het ontwerp TAM-omgevingsplan met bijbehorende bijlagen zijn afgestemd met de diverse vakspecialisten van het Domein Ruimte (RO&E, V&H, BOR, Duurzaamheid & Milieu) en Financiën.

Financiën:

Wettelijk kader - verplicht kostenverhaal

Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt de mogelijkheid geboden voor bouwactiviteiten in het plangebied. Hiervoor maakt de gemeente kosten, zoals voor het wijzigen van dit omgevingsplan, voor de aanleg van openbare voorzieningen en voor mogelijke nadeelcompensatie. De gemeente is verplicht de gemaakte kosten te verhalen op een initiatiefnemer als deze nieuwe bouwactiviteiten wil uitvoeren (artikel 13.11 Omgevingswet). Dit kostenverhaal kan privaatrechtelijk of publiekrechtelijk worden geregeld.

Het privaatrechtelijk kostenverhaal heeft de voorkeur boven het publiekrechtelijk kostenverhaal. Bij privaatrechtelijk kostenverhaal sluiten de gemeente en de initiatiefnemer van de bouwactiviteit een overeenkomst die nader ingaat op het kostenverhaal. Is het niet mogelijk om een overeenkomst te sluiten, dan past de gemeente de regeling van het publiekrechtelijk kostenverhaal toe. Dit houdt in dat de gemeenteraad exploitatieregels dient vast te stellen in het omgevingsplan.

In het voorliggende geval is middels gemeentelijke gronduitgifte en een gesloten anterieure overeenkomst het kostenverhaal geregeld. Hierdoor kunnen exploitatieregels voor het kostenverhaal achterwege blijven in het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, woningbouw Rozenpas – Doetinchemseweg, Kilder'.

Vaststelling grondexploitatie

De bevoegdheid voor het openen en vaststellen van een grondexploitatie ligt bij de raad. Deze bevoegdheid van de raad vloeit voort uit het budgetrecht. In de te openen grondexploitatie zijn kosten en opbrengsten gefaseerd in tijd weergegeven. De vast te stellen grondexploitatie P215 'Kilder, Rozenpas' komt uit op een geraamd positief resultaat van € 37.851 eindwaarde. De vast te stellen grondexploitatie is vertrouwelijk in te zien bij de griffie.

Gegeven de opdracht van de raad van november 2023 is gewerkt aan een optimalisatie, binnen de uitkomsten van de participatie, aan een verbetering van het financiële resultaat van de verschillende woningbouwplannen in de zogeheten 1^e tranche (Beek, Kilder, Stokkum en Didam). Aanvankelijk was immers eind 2023 voor de voornoemde vier woningbouwplannen tezamen een negatief resultaat voorzien van 3,2 mln. De optimalisatie in combinatie met een verbetering van de economische situatie maakt dat er voor de vier woningbouwplannen tezamen een positief resultaat ontstaat van 0,1 mln. Deze financiële uitkomst is in lijn met de verzonden raadsbrief van oktober 2024 (24int01859) en komt tegemoet aan de opdracht van november 2023 om kort samengevat qua financiën neutraal te eindigen.

Participatie en communicatie:

Over het plan heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Het participatieverslag maakt (als bijlage 3) onderdeel uit van de toelichting van het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan.

Om te komen tot een zoveel mogelijk gedragen stedenbouwkundig ontwerp op hoofdlijn voor woningbouwlocatie Kilder is er een participatietraject opgestart. Uitgangspunt voor het gesprek met omwonenden, woningzoekenden en andere stakeholders in het participatietraject was een blanco vel met vooraf opgestelde kaders op basis van beleid en wetgeving.

Er zijn in Kilder in de periode 2022-2023 vier informatiebijeenkomsten georganiseerd waarin samen met belanghebbenden en andere geïnteresseerden is toegewerkt naar een stedenbouwkundige schets op hoofdlijnen. Dit betrof de volgende bijeenkomsten: een startsessie op 8 september 2022, een ophaalsessie op 19 oktober 2022, een ontwerpssessie op 8 februari 2023 en een terugkoppelsessie op 28 juni 2023. Gezien de impact op de omgeving en de ruimte in het plan voor aanpassingen, is er gekozen om hierbij te participeren op het niveau van meedenken.

In de startsessie is gebleken dat direct omwonenden behoefte hadden aan een parallelle overlegstructuur. Hier is gehoor aan gegeven door separaat met een groep aanwonenden verschillende gesprekken te voeren om hun belangen goed in beeld te krijgen. Er hebben diverse gesprekken plaatsgevonden in de periode 2022 tot en met 2024.

Alle opgehaalde informatie is meegewogen om tot de stedenbouwkundige schets op hoofdlijn te komen die de basis vormt voor het bijbehorende omgevingsplan voor deze woningbouwlocatie. Waar de informatie bij de eerste avond nog vooral op procesniveau is opgehaald, is dat bij daaropvolgende bijeenkomsten steeds meer verschoven naar concrete ontwerpkeuzes. Soms hebben we ervoor gekozen om bepaalde suggesties of wensen niet mee te nemen in het ontwerp. Daar waar dat het geval is, is die keuze zo goed mogelijk onderbouwd en terug te lezen in het verslag.

Tijdens het participatietraject is alle actuele informatie bijgehouden op en gedeeld via de projectenwebsite van de gemeente: www.montferland.info/woningbouw. Alle informatiebijeenkomsten zijn daarnaast aangekondigd via sociale media en het lokale huis-aan-huis-blad Montferland Journaal. Speciaal voor jongeren hebben we ook een jongerenambassadeur gevraagd om het woningbouwplan zoveel mogelijk onder de aandacht van Kilderse jongeren te brengen.

Zienswijzennota/nota van wijzigingen

De mogelijkheid om zienswijzen in te dienen over het ontwerp van het TAM-omgevingsplan ligt in het verlengde van het participatietraject. Het ontwerp 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a, woningbouw Rozenpas – Doetinchemseweg, Kilder' en de bijbehorende ontwerp 'beleidsregels kwaliteit gemeentelijke woningbouwuitbreidingen Montferland' hebben van 29 januari tot en met 11 maart 2025 ter inzage gelegen. In deze periode konden zienswijzen worden ingediend. In totaal zijn 2 schriftelijke zienswijzen ontvangen. Het college heeft de ingediende zienswijzen beoordeeld en afgewogen en van een concept-beantwoording voorzien. Voor de volledige beantwoording en een overzicht van de aanpassingen in het plan naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, maar ook ambtshalve, wordt verwezen naar de zienswijzennota.

Uitvoering en evaluatie:

Wanneer de raad conform het collegevoorstel tot vaststelling besluit, wordt het omgevingsplan gedurende zes weken ter inzage gelegd. Belanghebbenden die het met dat besluit niet eens zijn hiertegen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast zijn de benodigde infrastructurele en (bouw)technische voorbereidingen getroffen, zodat die z.s.m. na het onherroepelijk worden van het plan uitgevoerd kunnen worden.