

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 6 april 2016,

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

besluit :

1. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2016, Paterstraat 5' (BP1083) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1083.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKN 2015_01, (ongewijzigd) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 mei 2016.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

Gemeenteraad	26 mei 2016	13
---------------------	-------------	----

Kerkdriel, 6 april 2016,

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2016, Paterstraat 5' (BP1083)

Beslispunten

1. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2016, Paterstraat 5' (BP1083) bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1083.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKN 2015_01, (ongewijzigd) vast te stellen;
2. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan.

Inleiding

Het voorliggende ontwerpbestemmingsplan heeft betrekking op een initiatief aan de Paterstraat in de kern Kerkdriel. De initiatiefnemer, de heer Hooijmans, is voornemens één nieuwe burgerwoning te realiseren. Op het perceel dat een grootte heeft van ca. 1800m², is een oude boerderij met enkele vervallen bijgebouwen aanwezig. Het perceel en de gebouwen zijn al lange tijd niet meer in gebruik voor agrarische doeleinden. Met het voorliggende plan waarbij de oude bebouwing wordt gesloopt en nieuwbouw plaatsvindt, wordt de locatie ruimtelijk kwalitatief verbeterd.

In het vigerende bestemmingsplan "Kerkdriel en Hoenzadriel 2013" heeft het perceel de bestemming 'Gemengd- voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing'. Bebouwing is alleen toegestaan binnen het bouwvlak. Daarbij is binnen de geldende bestemming alleen de realisatie van een bedrijfswoning mogelijk. De nieuwe woning betreft een burgerwoning en zal op een andere plaats worden gesitueerd dan met het huidige bouwvlak is toegestaan. Maximaal één woning of bedrijfswoning is toegestaan.

Met betrekking tot de regels wordt aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013'. De bestemming van de locatie blijft 'Gemengd-voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing' waarbinnen de volgende functies zijn en blijven toegestaan:

1. kleinschalige, lichte bedrijfsactiviteiten uit milieucategorie 1 en 2;
2. commerciële/zakelijke dienstverlening;
3. maatschappelijke dienstverlening op het gebied van zorg, educatie, kunst en cultuur;
4. recreatieve activiteiten zonder overnachtingsmogelijkheden, met de daarbij behorende ondersteunende horeca.

Voor het oprichten van gebouwen geldt onder andere dat deze uitsluitend binnen het bouwvlak gesitueerd mogen worden. Voor de woning of bedrijfswoning geldt dat deze uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gebouwd mag worden.

De afwijking heeft in dit geval slechts betrekking op het toestaan van een burgerwoning en op het verschuiven van het bouwvlak. De overige regels van de bestemming 'Gemengd-VAB' die al voor dit perceel van kracht waren, blijven van toepassing.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

De realisatie van een burgerwoning met bijbehorende bijgebouwen op het perceel aan de Paterstraat 5 in Kerkdriel.

Argumenten

1.1 er zijn geen ruimtelijke belemmeringen

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn er diverse aspecten uitvoerig onderzocht en beoordeeld. Dit betreft onder meer archeologie, bodem, flora en fauna, externe veiligheid, water, de molenbiotoop en milieuzonering. Uit de betreffende rapportages en de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat er geen knelpunten zijn die de ontwikkeling in de weg staan. Daarvoor is het wel noodzakelijk dat een strook van 10 meter naast het bedrijfsgebouw op Paterstraat 7 onbebouwd blijft en dat er een procedure hogere grenswaarde op grond van de wet geluidhinder wordt gevolgd. Aan beide voorwaarden is voldaan. De voorgenomen ontwikkeling is daarbij niet in strijd met rijks,- provinciaal en gemeentelijk beleid. In die zin is er sprake van een goede ruimtelijke ordening zoals de wetgever voorschrijft.

In de uitgevoerde onderzoeken is nog uitgegaan van het oorspronkelijke idee van de initiatiefnemer om 4 woningen te bouwen. Uiteindelijk heeft hij gekozen om 1 woning te bouwen.

1.2 De ontwerpfase is afgerond

Tegen het ontwerpbestemmingsplan dat ter inzage heeft gelegen zijn geen zienswijzen ingediend. Ook tegen het ontwerpbesluit hogere grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder zijn geen zienswijzen ingediend. Deze hogere geluidswaarde is door het college (bevoegd gezag) inmiddels vastgesteld.

1.3 zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen om het ook rechtskrachtis te kunnen laten worden. De raad is hiertoe het bevoegd gezag.

2.1 Er is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke plannen die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Artikel 6.12 lid 2 bepaalt echter dat dit niet hoeft als **a.** het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. **b.** fasering niet noodzakelijk is en **c.** het stellen van eisen of regels niet nodig is.

Voor dit bestemmingsplan is geen anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer omdat het initiatief zich beperkt tot het perceel van de initiatiefnemer en er geen kosten zijn die verhaald moeten worden op de initiatiefnemer. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Er is wel een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

Kanttekeningen/risico's

A. Algemeen

Gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan is er slechts een zeer geringe kans dat er beroep zal worden ingesteld. Beroepsschriften worden behandeld door de Raad van State.

Bedrijfsvoering

Financieel

Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten. Voor het in behandeling nemen van het verzoek om herziening van het bestemmingsplan is de initiatiefnemer leges verschuldigd. Het bestemmingsplan en de bijbehorende onderzoeksrapporten zijn door de initiatiefnemer aangeleverd.

Personeel en organisatie

De werkzaamheden zijn opgenomen in het afdelingsplan 2016.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl). De indieners van een zienswijze worden daarnaast schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Juridische zaken

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State. Omdat tegen het ontwerp geen zienswijzen zijn ingediend is een eventueel beroep in dit geval zeer waarschijnlijk niet ontvankelijk.

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die dag waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en wordt toegewezen).

Evaluatie/controle

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



mr. ing. A.P.J.M. de Jong



H. van Kooten

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit; 2. Ontwerpbestemmingsplan
Team : Beleid & Regie
Steller : S.Bosch
Portefeuillehouder : Wethouder Van den Anker

Kenmerk:
Kerkdriel, 6 april 2016