

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 september 2016,

gelet op Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan ' Kerkdriel herziening 2016, Teisterbandstraat 33', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1105.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBK 13-04-2012.

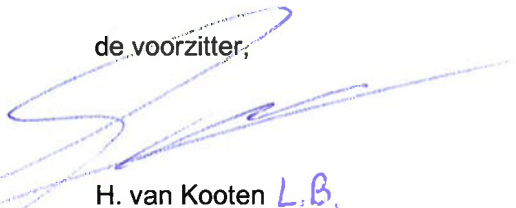
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 3 november 2016

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten L.B.

Gemeenteraad	03-11-2016	4
--------------	------------	---

Kerkdriel, 13 september 2016

Onderwerp
Vaststellen bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2016, Teisterbandstraat 33 "(BP1105)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan ' Kerkdriel herziening 2016, Teisterbandstraat 33', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1105.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBK 13-04-2012.

Inleiding

Voorgeschiedenis

In 2004 is besloten tot het samenvoegen van drie brandweerkazernes van Kerkdriel, Rossum en Heerwaarden tot één brandweerpost Maasdriel-Oost. De brandweerkazerne Teisterbandstraat 33 is daardoor buiten gebruik gesteld.

Vervolgens is er in 2004 een koop-optieovereenkomst gesloten met Moonen Projectontwikkeling BV over deze locaties. Op de locatie aan de Teisterbandstraat zouden in totaal zes woningen (drie tweekappers) gerealiseerd worden.

Na dat de benodigde procedure (inclusief bezwaar- en beroepsprocedures) doorlopen was, was de economische crisis toegeslagen. Moonen Projectontwikkeling BV was niet meer voornemens om de woningen te realiseren en wilde de grond, zoals overeengekomen in de koop-optieovereenkomst, niet afnemen. Vervolgens is na onderhandeling besloten een andere koper te zoeken voor de locatie Teisterbandstraat 33 in Kerkdriel.

Deze is gevonden in de heer De Vaan (initiatiefnemer). Hij is voornemens om het nu voorliggende plan te realiseren. Er is een koopovereenkomst gesloten met initiatiefnemer. Ook als het bestemmingsplan niet wordt vastgesteld of niet onherroepelijk wordt, neemt initiatiefnemer de grond uiterlijk 1 juni 2017 af.

Bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om vijf rijwoningen te realiseren binnen de bestaande bebouwingscontouren aan Teisterbandstraat 33 te Kerkdriel. Daarnaast maakt het bestemmingsplan de realisatie van garageboxen en parkeerplaatsen mogelijk.

Vorbereiding planvorming

Het ontwerpbestemmingsplan met de daarbij horende onderzoeken is op 21 juli 2016 ter inzage gelegd.

In de periode dat het plan ter inzage lag, zijn er geen zienswijzen ingekomen:

Overwegingen/context

Het bestemmingsplan maakt in totaal de realisatie van vijf woningen, parkeerboxen en parkeerplaatsen mogelijk.

Het is een gedetailleerd plan. In het bestemmingsplan is een schets opgenomen van het bouwplan. Wanneer het plan uitgevoerd wordt, wordt ook het Jeneverdammetje verbreed. Hierdoor verbeterd de reeds bestaande situatie. Aangezien het Jeneverdammetje nu door omwonenden ook al gebruikt wordt om op het bestaande parkeerterrein achter Teisterbandstraat 33 te komen. Deze bestaande parkeerplaatsen blijven overigens ook bestaan.

Relevante beleidsvelden

Volkshuisvesting, ruimte, stedenbouw, verkeer, milieu, veiligheid, financiën, juridische zaken

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan Kerkdriel herziening 2016, Teisterbandstraat 33 vast te stellen?

Beoogd effect

De verkoop van het perceel Teisterbandstraat 33 en de realisatie van vijf woningen, parkeerboxen en parkeerplaatsen.

Argumenten

1.1 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 een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

In de gesloten anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

2.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn tijdens de termijn van ter inzagelegging geen zienswijze ingekomen.

2.2 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 21 juli 2016 in ontwerp ter visie gelegd. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen om het ook rechtskrachtig te kunnen laten worden.

2.3 Het plan is opgenomen in het woningbouwprogramma.

Het betreft een plan voor de realisatie van vijf woningen. Het plan is met vier woningen opgenomen in het in april vastgestelde woningbouwprogramma.

Kantttekeningen/risico's

Algemeen

- Er is een (zeer) kleine kans dat er nog beroep wordt ingesteld.
- Beleid provincie inzake woningbouw. De provincie wil dat de gemeente (regio) zich aan de afspraken met betrekking tot de woningbouwaantallen houdt en niet meer woningen realiseert. Om die reden zijn er binnen de regio nieuwe afspraken gemaakt en is er een nieuw woningbouwprogramma opgesteld en vastgesteld door de gemeenteraad. Overigens heeft ook de provincie geen zienswijze ingediend tegen dit bestemmingsplan.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een koopovereenkomst met initiatiefnemer. Hierin zijn afspraken gemaakt over de aankoop van het perceel. Initiatiefnemer heeft reeds een aanbetaling gedaan en neemt na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan of anders uiterlijk 1 juni 2017 het perceel over (ook als er op dat moment geen sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan). Hij moet dan nog €125.000,- betalen. Hij heeft reeds €125.000,- aanbetaald.

De bestemmingsplanprocedure en alle bijkomende zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over de apparaatskosten (€14.065,-). Dit bedrag komt voort uit de post daarvoor in de legesverordening ten tijde van het maken van de afspraken over kostenverhaal. Verwacht wordt dat de ambtelijke kosten voor planbegeleiding daarmee gedekt zijn. Over eventuele extra kosten worden aanvullende afspraken gemaakt met de initiatiefnemer. Deze zijn in eerste instantie gedekt door het reguliere budget hiervoor van team B&R. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

Personeel en organisatie

Geen consequenties

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl).

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. Alleen belanghebbenden aan wie redelijkerwijs niet verweten kan worden dat zij niet tijdig een zienswijze naar voren hebben gebracht kunnen nog beroep instellen. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend en wordt toegewezen).

Evaluatie/controle

Na realisatie van de woningen.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



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



H. van Kooten **L.B.**

Bijlage(n)	: 1. Raadsbesluit
Team	: Beleid en Regie
Steller	: Diriel van Lienden
Portefeuillehouder	: wethouder Van den Anker