

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018,

gelet op Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijzen van:
 - Burgemeester van Randwijckstraat 23 in Rossum, ingediend op 23 augustus 2017;
 - Koningstraat 42 in Rossum, ingediend op 14 augustus 2017;ontvankelijk te verklaren;
3. De zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde Nota van Zienswijzen d.d. 16 januari 2018;
4. Het bestemmingsplan 'Rossum herziening 2016, Burgemeester van Randwijckstraat 21b', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1142-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKN 2017_02, gewijzigd vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 februari 2018

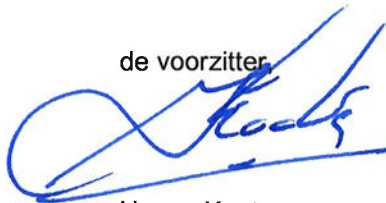
De gemeenteraad voornoemd,

de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

Gemeenteraad	22 februari 2018	10
--------------	------------------	----

Kerkdriel 16 januari 2018,

Raadsvoorstel gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Rossum herziening 2016, burgemeester van Randwijkstraat 21b' (BP1142)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijzen van:
 - Burgemeester van Randwijkstraat 23 in Rossum, ingediend op 23 augustus 2017;
 - Koningstraat 42 in Rossum, ingediend op 14 augustus 2017;ontvankelijk te verklaren;
3. De zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde Nota van Zienswijzen d.d. 16 januari 2018;
4. Het bestemmingsplan 'Rossum herziening 2016, Burgemeester van Randwijkstraat 21b', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1142-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKN 2017_02, gewijzigd vast te stellen;

Inleiding

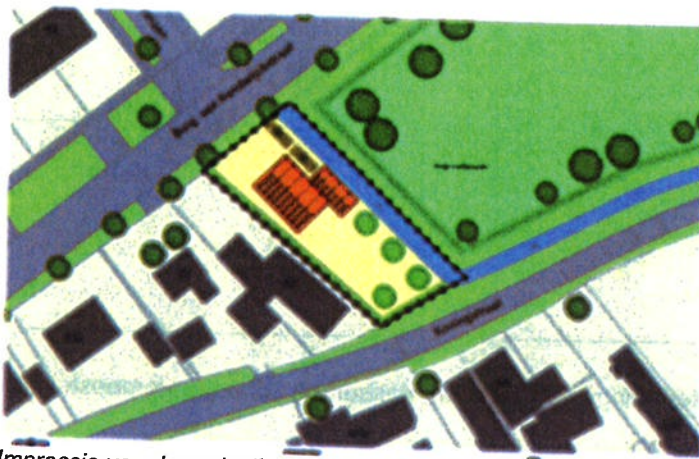
Sinds jaren heeft de gemeente Maasdriel een onbebouwd perceel gelegen tussen de Burgemeester van Randwijkstraat en de Koningstraat in Rossum in eigendom. In 2016 is de opdracht gekomen om dit perceel, kadastraal bekend als gemeente Rossum, sectie B nummer 2928 (gedeeltelijk) als bouwkaavel in de verkoop te zetten. Om het perceel als bouwkaavel te kunnen verkopen moet het bestemmingsplan herzien worden.

bestemmingsplan

Ter plaatse geldt nu nog het bestemmingsplan "Rossum en Hurwenen" met de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'wro zone bebouwd gebied'. Omdat ter plaatse geen bouwvlak is opgenomen is de toevoeging van een woning niet toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - bebouwd gebied' is uitbreiding van de bebouwing toegestaan conform de provinciale structuurvisie Streekplan Gelderland 2005. Omdat het bestemmingsplan geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid heeft voor het toevoegen van een bouwvlak is een partiële herziening noodzakelijk.

Op 18 april 2017 heeft het college besloten het bestemmingsplan vrij te geven als ontwerp. Tegen dit ontwerp zijn twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen richten zich tegen het bebouwen van dit vrije perceel, het mogelijke dempen van de sloot aan de oostzijde en het oprichten van bijgebouwen dicht langs de bestaande woning aan de westzijde.

De woning zal met betrekking tot het type (vrijstaand) en maatvoering (maximaal 2 bouwlagen met kap en een goothoogte van maximaal 6 meter) aansluiten op de bestaande woningen in de straat. Ter plaatse mag, gelet op de grootte van het perceel (860m²), maximaal 90m² aan bijgebouwen en aan- en uitbouwen worden gerealiseerd. Onderstaande afbeelding is een impressie van de nieuwe situatie.



Impressie van de projectlocatie

Ruimtelijke en beleidsmatige argumenten waarom een woning hier aanvaardbaar is:

- Het perceel is gelegen binnen de kern. Vanuit duurzaam ruimtegebruik gaat inbreiding boven uitbreiding;
- Het perceel is in het BP aangeduid als 'Wro-zone' bebouwd' gebied waar uitbreiding van bebouwing op grond van de provinciale beleidskaders is toegestaan.
- Het perceel heeft reeds de bestemming 'wonen'. Er is destijds niet voor gekozen om hier een andere (beschermende) bestemming op te leggen.
- Vanuit natuur of cultuurhistorie zijn er op het perceel zelf geen waarden aanwezig die door de ontwikkeling worden aangetast.
- Stedenbouwkundig is het toevoegen van een woning hier aanvaardbaar.
- In het woningbouwprogramma 2015-2025 is ruimte geboden voor kleinschalige bouwinitiatieven.

In bijgevoegde zienswijzennotitie zijn de zienswijzen samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijzen. De eigenaren van Koningstraat 42 en Burgemeester van Randwijkstraat 23 zijn tegen het toevoegen van een woning op deze onbebouwde locatie. Ook wijzen zij op de functie van de sloot en de aanwezigheid van ramen aan de oostzijde van Koningstraat 42. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de notitie. De zienswijzen geven aanleiding het plan op een drietal punten aan te passen. Het gaat hierbij om de volgende aanpassingen:

1. De sloot heeft bij nader inzien toch een functie voor de waterhuishouding. Deze zal daarom worden behouden en geen onderdeel vormen van de bouwkael. Middels een nadere aanduiding 'waterberging' op de verbeelding wordt de functie van de sloot vastgelegd. De sloot blijft ook in eigendom van de gemeente.
2. Vanwege de gevelopeningen (ramen) aan de oostzijde van de woning aan de Koningstraat 42 wordt een bebouwingsvrije zone met een breedte van 3 meter aan de westzijde van de projectlocatie opgenomen. Binnen deze zone die wordt vastgelegd in de regels en de verbeelding mogen geen vergunningsplichtige en vergunningsvrije gebouwen worden opgericht. In de verkoopakte wordt deze bepaling ook opgenomen.
3. De bebouwingsgrens aan de zuidzijde van het perceel komt parallel te liggen aan de Koningstraat. Deze lag in 1^e instantie in lijn met de voorgevel van de woning aan de Koningstraat 42. Door de toevoeging van de bebouwingsvrije zone en het behoud van de sloot wordt de 'verloren' ruimte voor bijgebouwen deels gecompenseerd. Stedenbouwkundig is dit aanvaardbaar.

Met de voorgestelde wijzigingen wordt voor een deel aan de bezwaren tegemoet gekomen.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vaststellen?

Beoogd effect

De ontwikkeling van de locatie aan de Burgemeester van Randwijkstraat planologisch-juridisch vast te leggen.

Argumenten

1.1 *Geen exploitatieplan vast te stellen*

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke initiatieven die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Artikel 6.12 lid 2 bepaalt echter dat dit niet hoeft als het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. De gemeente is eigenaar van het perceel en is zelf verantwoordelijk voor de kosten die gemoeid zijn met de herziening van het bestemmingsplan, het treffen van voorzieningen op het gebied van infrastructuur en bijvoorbeeld de planschade die voortvloeit uit de planherziening. Het aangaan van een anterieure overeenkomst is in dit geval dus niet nodig of verplicht.

2.1 *De zienswijzen is doorlopen en er zijn twee zienswijzen ingekomen;*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn twee zienswijzen ingekomen. Deze zienswijzen zijn daarmee tijdig ingekomen en ontvankelijk.

3.1 *De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel*

De zienswijzen zijn in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. Inhoudelijk zijn deze getoetst aan het geldende beleid van Maasdriel. De zienswijzen zijn gedeeltelijk overgenomen. De beantwoording van de zienswijze leidt daarmee tot een gewijzigde vaststelling van dit bestemmingsplan.

3.1 *Er zijn geen ruimtelijke- en milieuplanologische belemmeringen*

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke- en milieuplanologische aspecten onderzocht en beoordeeld door de Omgevingsdienst Rivierenland. Dit betreft onder meer archeologie, bodemkwaliteit, externe Veiligheid, flora en fauna, geluid en milieuzonering. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met Waterschap Rivierenland. In die zin is sprake van een goede ruimtelijke ordening, zoals de wetgever voorschrijft. Met betrekking tot het aspect wegverkeerslawaai heeft het college een hogere grenswaarde vastgesteld.

3.2 *Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht*

Het bestemmingsplan is op 20 juli 2017 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 rechtskracht te geven.

Kanttekeningen

A. Algemeen

Gezien het feit dat er zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan is er een kans dat er ook beroep zal worden ingesteld. Dit zal worden behandeld door de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld duurt het langer voor het plan onherroepelijk wordt.

B. Relatie met Maasdriel 2020+

Woningbouw op inbreidingslocaties binnen de kernen

Bedrijfsvoering

Financieel

Opbrengst verkoop

De verkoop levert een bedrag op van tussen de € 300,- en € 350,- per m2. De te verkopen kavel, groot 662m2, heeft een boekwaarde van € 7 per m2 wat moet worden afgeboekt op de balanspost 'Overige gronden in Maasdriel'. De netto opbrengst bedraagt, na afboeking van de boekwaarde en na de storting in de reserve Bovenwijkse voorzieningen, € 278,- tot € 328,- per uit te geven m2, en wordt toegevoegd aan het eigen vermogen. De externe kosten (bestemmingsplan en onderzoeksrapporten) bedragen ca. € 10.000,-. Er bestaat een risico op planschade. Er is in dit geval geen planschade-risicoanalyse uitgevoerd of er sprake is van planschade en hoe hoog deze is. Op basis van kennis en ervaring zal dit geen effect hebben op de financiële haalbaarheid van dit plan.

Kenmerk:

Kerkdriel, 16 januari 2018

Personeel en organisatie

Dit plan behoort tot de reguliere werkzaamheden.

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 gewijzigd 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.

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

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

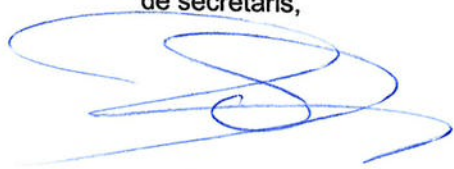
Nota van wijziging

De volgende wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden voorgesteld:

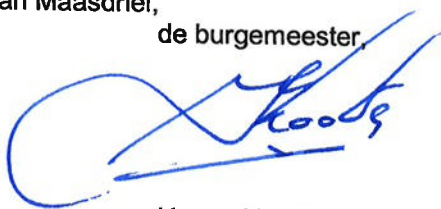
1. De sloot krijgt binnen de bestaande bestemming 'Wonen' de nadere aanduiding 'waterberging';
2. Een strook aan de westzijde van de projectlocatie krijgt de bestemming 'Groen'. Hierbinnen mogen geen vergunningsvrije- en vergunningsplichtige gebouwen worden opgericht;
3. De bebouwingsgrens voor bijgebouwen aan de zuidzijde van de projectlocatie komt parallel te liggen aan de Koningstraat. Dit compenseert deels de 'verloren' ruimte voor bijgebouwen; Ruimtelijk en stedenbouwkundig is dit aanvaardbaar;
4. In de regels wordt de bestemming 'Groen' toegevoegd;
5. In de regels bij 'Wonen' wordt de aanduiding voor 'waterberging' toegevoegd.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



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



H. van Kooten

Bijlage(n)	: 1. Raadsbesluit
Team	: Beleid & Regie
Steller	: Bosch, S
Portefeuillehouder	: Gerard van den Anker