

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 april 2017,

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, Leijensteinstraat" (BP1143), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1143-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "GBK2016-03-30", ongewijzigd vast te stellen;

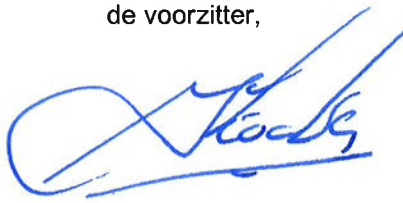
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 1 juni 2017,

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



mw. drs. H.P. van Ommeren



H. van Kooten

Gemeenteraad	1 juni 2017	6
---------------------	-------------	---

Kerkdriel, 4 april 2017

Onderwerp Vaststellen bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2016, Leijensteinstraat" (BP1143)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2016, Leijensteinstraat" (BP1143), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1143-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "GBK2016-03-30", ongewijzigd vast te stellen;

Inleiding

Aanleiding

Het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2016, Leijensteinstraat" (BP1143) heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Het plan wordt nu ter vaststelling voorgelegd aan de gemeenteraad.

Achtergrond informatie

Het plan voorziet in de mogelijkheid om de bestemming van het perceel aan de Leijensteinstraat 23 in Kerkdriel te herzien. Hierdoor kan de woning die gebouwd kan worden op een gunstigere plek op het perceel worden gebouwd. Ook wordt de bestemming veranderd naar een woonbestemming waarbij de bestaande mogelijkheden voor een bedrijf worden gecontinueerd.

Planvoorbereiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ontvangen. Met de initiatiefnemers is een planschadeovereenkomst overeengekomen en andere kosten worden in rekening gebracht bij de initiatiefnemer op basis van de legesverordening.

Kernvraag

Wilt u de raad voorstellen het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

De realisatie, binnen de kaders van goede ruimtelijke ordening, van een woonbestemming waarbij de woning op een gunstigere plek op het perceel kan worden gebouwd en bestaande mogelijkheden voor een bedrijf worden gecontinueerd.

Argumenten

1.1 Er is een planschadeovereenkomst gesloten en kosten worden verhaald op basis van de legesverordening.

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 geldt dat kosten kunnen worden verhaald op basis van

de legesverordening. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Omdat er in het geldende bestemmingsplan reeds sprake was van een bouwtitel voor een woning, en er geen woning wordt toegevoegd, is er geen aanleiding voor het vragen van een bijdrage in het kader van Fonds Bovenwijks. Dit is meegenomen in het collegebesluit van 31 januari 2017. Verder hoefde er geen bijzonderheden vastgelegd te worden. Derhalve is hier geen anterieure overeenkomst gesloten. Wel is een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij de initiatiefnemer kan worden verhaald.

2.1 Het initiatief betreft een passende ontwikkeling

De geldende bestemming laat alleen hergebruik van aanwezige bebouwing toe. Op het perceel is geen bebouwing aanwezig waardoor de bedoelde bestemmingsmogelijkheden in praktische zin niet kunnen worden uitgevoerd. Door deze herziening kan daaraan wel medewerking worden verleend. Verder kan het perceel ruimtelijk beter worden gebruikt, is een woonbestemming passend binnen de omgeving en worden belangen van de omgeving niet onevenredig geschaad.

Het nu geldende bouwvlak ligt dicht tegen de erfgrans van het buurperceel aan. Door het bouwvlak te verleggen komt de woning verder van de nevengelegen woonbebouwing te liggen. Hierdoor kan bebouwing stedenbouwkundig beter worden ingepast en kan het perceel optimaler worden ingericht. Verder heeft de initiatiefnemer aangegeven de nu geldende mogelijkheid voor bedrijvigheid te willen behouden ten behoeve van zijn installatiebedrijf. De mogelijkheden voor een bedrijf aan huis zijn binnen een woonbestemming kleiner dan op basis van de nu geldende bestemming. Met het initiatief is niet beoogd om bedrijfsmogelijkheden ter plekke in te perken. De locatie leent zich als zzp-locatie en vanuit economisch beleid is het wenselijk om mogelijkheden voor kleinere bedrijven (zoals een zzp-er) beschikbaar te houden. Door deze herziening kan daaraan ook in planologisch zin invulling aan worden gegeven. Bij voortzetting van de huidige mogelijkheden doen zich geen ingrijpende ruimtelijk en milieutechnisch voor. Belangen van de omgeving worden niet onevenredig geschaad door continuering van de nu bestaande mogelijkheden als de locatie beschikbaar blijft als zzp-locatie. Er is aangesloten bij de bestaande plansystematiek door een bedrijf aan huis mogelijk te maken middels een ontheffing.

2.2 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen. 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 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn geen zienswijze ingekomen.

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

Kanttekeningen/risico's

Opmerking over de bijlage

Als bijlage is het ontwerpbestemmingsplan bijgevoegd. Het bestemmingsplan kan ongewijzigd worden vastgesteld los van een aantal formele zaken die verwerkt moeten worden in het kader van de vaststelling. Hierbij moet worden gedacht aan een juiste plancodering en het verwerken dat er geen zienswijzen zijn ontvangen. Deze formaliteiten worden verwerkt na vaststelling in het plan dat ter inzage wordt gelegd.

Kunnen we nu, na het eerdere positieve principestandpunt, de aanvraag nog wel afwijzen?

Ja. Er is eerder een principereedheid uitgesproken op een globale toetsing van het verzoek. Het principestandpunt is ingenomen op basis van de gegevens, de omstandigheden en de kennis zoals die op dat moment bij ons bekend waren, en waarover enkel een globale beoordeling over heeft

Kenmerk:

Kerkdriel, 1 juni 2017

plaatsgevonden. Tussentijds kunnen regels, beleid en omstandigheden wijzigen en ook kunnen er in een latere procedure reacties en/of zienswijzen van derden inkomen waardoor het uiteindelijke besluit op een definitief in te dienen aanvraag afwijkt van het principestandpunt. Om die reden kunnen aan het ingenomen principestandpunt geen bindende rechten worden ontleend.

Wij wijzen u er echter op dat wij van mening zijn dat uit de nu voorliggende nader overlegde stukken, onderzoeken en adviezen voldoende is gebleken dat het initiatief niet in strijd is met het ruimtelijke beleid. Indien u de aanvraag toch wilt afwijzen dan dient de afwijzing onderbouwd te worden met ruimtelijke argumenten.

Bedrijfsvoering

Financieel

Kosten kunnen worden verhaald op basis van de legesverordening en er is een planschadeovereenkomst gesloten. Alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

Personeel en organisatie

Reguliere werkzaamheden voor de planvorming en de procedures.

Communicatie

Het concept raadsvoorstel met, indien aan de orde een zienswijzennotitie, wordt voorafgaand aan de behandeling in de commissie Ruimte en de gemeenteraad toegestuurd aan de initiatiefnemer.

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

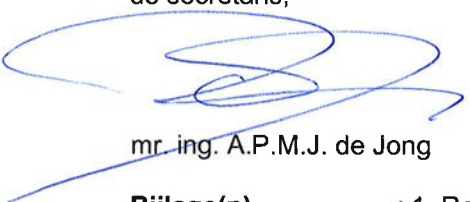
Juridische zaken

Op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het plan 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. In principe staat beroep alleen open voor belanghebbende die ook zienswijzen hebben kenbaar gemaakt. Indien een belanghebbende niet eerder zienswijzen kenbaar heeft gemaakt is het beroep niet-ontvankelijk, tenzij deze belanghebbende verschoonbaar is vanwege het niet indienen van zienswijzen. Dit betreft echter slechts uitzonderlijke situaties.

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. Dan treedt het plan pas inwerking na de uitspraak van de voorlopige voorzieningenrechter tenzij de voorziening wordt toegewezen.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



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



H. van Kooten

Bijlage(n)	: 1. Raadsbesluit
	: 2. Bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2016, Leijensteinstraat"
Team	: Beleid en Regie
Steller	: B. van Avezaath
Portefeuillehouder	: wethouder Van den Anker