

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 juli 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. De ontvangen zienswijze van:
  - Van Rooij bouwontwerp en adviesburo, Hoorzik 10a, 5331KK Kerkdriel, namens de heer A.J.A. van Geene wonende aan de Voorstraat 61 Velddriel.  
ontvankelijk te verklaren;  
Deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie 'Nota van zienswijzen Velddriel Zuid 2017' d.d. juni 2017;
3. Het bestemmingsplan 'Velddriel Zuid 2017'<sup>1</sup>, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1144-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BRK 2016-11-28", gewijzigd<sup>2</sup> vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Velddriel Zuid' d.d. 4 oktober 2016 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 september 2017.

De gemeenteraad voornoemd,  
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de 2<sup>de</sup> plv. voorzitter,



M.J. Robbemondt

<sup>1</sup> De Crisis en herstelwet is van toepassing op het plan. Dit komt in de beroepstermijn tot uiting.

Dit betekent dat op het moment dat een belanghebbende beroep instelt:

- in het beroepschrift vermeld moet worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- binnen de beroepstermijn aan gegeven moet worden welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit (na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe gronden meer worden aangevoerd; het beroep is dan niet ontvankelijk);
- de Raad van State het beroepschrift versneld behandelt.

<sup>2</sup> Een overzicht van alle wijzigingen is opgenomen op pagina 4 van de zienswijzennotitie behorende bij dit besluit.

|                     |                   |   |
|---------------------|-------------------|---|
| <b>Gemeenteraad</b> | 14 september 2017 | 5 |
|---------------------|-------------------|---|

Kerkdriel, 11 juli 2017

**Onderwerp**  
Vaststellen bestemmingsplan "Velddriel Zuid 2017"(BP1144)

### **Beslispunten**

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van:
  - Van Rooij bouwontwerp en adviesburo, Hoorzik 10a, 5331KK Kerkdriel, namens de heer A.J.A. van Geene wonende aan de Voorstraat 61 Velddriel.  
ontvankelijk te verklaren;  
Deze zienswijze over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie 'Nota van zienswijzen Velddriel Zuid 2017' d.d. juli 2017;
3. Het bestemmingsplan 'Velddriel Zuid 2017', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1144-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BRK 2016-11-28", gewijzigd vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Velddriel Zuid' d.d. 4 oktober 2016 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

### **Inleiding**

#### *Aanleiding met locatie*

Klok Druten Ontwikkeling (KDO) is de initiatiefnemer voor het gebied ten zuiden van de Voorstraat en de Sint Antoniusstraat in Velddriel. Initiatiefnemer wil hier maximaal 120 woningen bouwen. Het betreft een flexibel bestemmingsplan dat zowel twee-onder-een-kap woningen, vrijstaande woningen als rijwoningen mogelijk maakt. De hoofdstructuur van het plan ligt vast. Het is de bedoeling dat er gemiddeld 12 woningen per jaar worden gebouwd, dit is vastgelegd in de anterieure overeenkomst d.d. 21 april 2016. Omdat de voorbereiding van het plan veel tijd kost, is het de bedoeling dat er na inwerkingtreding in de eerste fase wordt gestart met een wat grotere 1<sup>e</sup> fase van 29 woningen. Hier maken ook negen sociale huurwoningen (Woningstichting Maasdriel) en een aantal beleggers huurwoningen deel van uit. Naast het bestemmingsplan is er een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

Het college heeft in het voorjaar van 2016 besloten mee te willen werken aan deze ontwikkeling. Er is een overeenkomst gesloten met KDO waarin afspraken zijn gemaakt over onder andere kostenverhaal.

Voorafgaand aan de start van de procedure zijn er twee informatie-/inloopavonden gehouden voor omwonenden en geïnteresseerden. Tijdens deze avonden was de ontsluiting van de nieuwe woonwijk één van de belangrijkste onderwerpen. Daarnaast heeft er met een aantal direct omwonenden overleg plaatsgevonden en zijn er afspraken gemaakt over de inhoud en de uitvoering van het plan.

Er komt één ontsluiting vanaf de Voorstraat en één via de Sint Antoniusstraat. De omwonenden zijn met name bang voor de toename van verkeersbewegingen en het bouwverkeer. Inmiddels is voor het bouwverkeer een andere oplossing gevonden, er zal een tijdelijke weg gemaakt worden via de Laarstraat (zuidkant plan). Uit nader onderzoek van Goudappel Coffeng is gebleken dat de ontsluiting voldoet.

### **Overwegingen/context**

#### *Vigerend plan*

De vigerende bestemmingsplannen zijn het plan "Kern Velddriel" en het plan "Buitengebied, binnendijks deel". Binnen het plangebied gelden de bestemmingen "agrarische gebied" en "agrarische bedrijven". Woningbouwontwikkeling past niet binnen deze bestemming.

#### *Vorbereiding planvorming*

Het ontwerpbestemmingsplan met het daarbij horende beeldkwaliteitsplan is op 20 april 2016 ter inzage gelegd.

In de periode dat het plan ter inzage lag, zijn er twee zienswijzen ingekomen, één van deze zienswijzen is inmiddels (na overleg met de ontwikkelaar) ingetrokken. De overgebleven zienswijze, is de zienswijze van:

- Van Rooij bouwontwerp en adviesburo, Hoorzik 10a, 5331 KK Kerkdriel, namens de heer A.J.A. van Geene wonende aan de Voorstraat 61 Velddriel.

In bijgevoegde zienswijzennotitie is deze zienswijze samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording hiervan. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie. Tevens is de complete zienswijze bij de stukken gevoegd. De belangrijkste onderwerpen in de zienswijzen zijn eerdere afspraken over het perceel Voorstraat 61.

De beantwoording van de zienswijze leidt tot een wijziging in het bestemmingsplan (toelichting en verbeelding) Voor de locatie Voorstraat 61 zijn in het verleden afspraken gemaakt (overeenkomst). Bij de herziening van het bestemmingsplan voor de kern Velddriel zou er een bouwmogelijkheid voor de realisatie van een tweede woning worden meegenomen. Er is voor de kern Velddriel echter gekozen voor een beheersverordening en dus konden deze afspraken niet meegenomen worden. Er is voor gekozen om deze afspraak nu mee te nemen in het bestemmingsplan voor Velddriel Zuid.

### **Kernvraag**

Wilt u het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vaststellen ten behoeve van de realisatie van maximaal 120 woningen in Velddriel?

### **Beoogd effect**

De realisatie van maximaal 120 woningen met bijbehorende voorzieningen in Velddriel Zuid.

### **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. Hierin zijn afspraken vastgelegd over kostenverhaal, fasering en overige eisen. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

*2.1/3.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er is één zienswijze.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn binnen de termijn twee zienswijzen ingekomen. Eén zienswijze is inmiddels weer ingetrokken.

*2.2/3.2 De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel*

De zienswijze is in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel. Het belangrijkste onderwerp in de zienswijze zijn eerdere afspraken over het perceel Voorstraat 61.

De beantwoording van de zienswijze leidt, zoals hierboven al omschreven, tot een wijziging van de toelichting en de verbeelding van het bestemmingsplan (voor een overzicht pagina 4 van de zienswijzennotitie).

*3.3 De zienswijze wordt overgenomen.*

In de zienswijzennotitie is per onderdeel aangegeven wat wel en wat niet wordt overgenomen in het bestemmingsplan.

*3.4 Het woningbouwplan is opgenomen in vastgestelde woningbouwprogramma.*

*3.5 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht*

Het bestemmingsplan is op 20 april 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

*4.1 Het beeldkwaliteitsplan wordt hierdoor een toetsingskader bij het verlenen van omgevingsvergunning voor de te realiseren woningen in het plangebied.*

## **Kanttekeningen/risico's**

### *A. Algemeen*

Gezien het feit dat er een zienswijze is tegen het bestemmingsplan, bestaat 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.

### *Woningbouwprogramma*

Een deel van de woningen (35) is in het door de raad vastgestelde woningbouwprogramma opgenomen in categorie 3. Dat betekent dat deze pas na 2025 gepland zijn. Voor de periode na 2025 is op dit moment nog geen programma vastgesteld. De looptijd van een bestemmingsplan is (maximaal) 10 jaar. Dat betekent dat de uitvoering van het woningbouwplan volgens planning door zal lopen tot na 2025. Door de woningen nu in het bestemmingsplan op te nemen zullen ze dus onderdeel worden van het programma na 2025.

De provincie heeft hier in haar vooroverlegreactie geen opmerking over gemaakt, ook heeft de provincie geen zienswijze ingediend.

## **Bedrijfsvoering**

### *Financieel*

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal (bijdrage bovenwijks, planschade, apparaatskosten). De initiatiefnemer stelt de plannen op. Voor de kosten van de ambtelijke inzet voor het begeleiden van de procedures (apparaatskosten) is een bijdrage beschikbaar uit de anterieure overeenkomst. De verwachting is dat dit bedrag toereikend is.

#### *Personeel en organisatie*

Er is een projectteam opgesteld voor de planvorming en de procedures en de werkzaamheden zijn opgenomen in het teamplan 2017.

#### *Communicatie*

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en [www.officielebekendmakingen.nl](http://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.

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).

Indien van toepassing:

De Crisis en herstelwet is van toepassing op het plan. Dit komt in de beroepstermijn tot uiting.

Dit betekent dat op het moment dat een belanghebbende beroep instelt:

- in het beroepschrift moet vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- binnen de beroepstermijn aan moet worden gegeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit (na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe gronden meer worden aangevoerd; het beroep is dan niet ontvankelijk);
- de Raad van State het beroepschrift versneld behandelt.

#### **Evaluatie/controle**

Na uitvoering van het plan.

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. Zienswijzennotitie  
**Team** : Beleid en Regie  
**Steller** : Diriel van Lienden  
**Portefeuillehouder** : wethouder Van den Anker

# Bestemmingsplan Velddriel Zuid 2017

Gemeente Maasdriel

Nota van Zienswijzen



# Bestemmingsplan Velddriel Zuid 2017

Gemeente Maasdriel

Nota van Zienswijzen

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| Rapportnummer:                | 209x00705   |
| Datum:                        | juni 2017   |
| Contactpersoon opdrachtgever: | Klok Groep<br>De heer Arts                        |
| Projectteam BRO:              | Luke Vredeveld, Joost van der Aa, Marloes Timmers |
| Trefwoorden:                  | --  |
| Bron foto kaft:               | Hollandse hoogte 4                                |
| Beknopte inhoud:              | Bestemmingsplan woonwijk Velddriel Zuid           |

BRO  
Hoofdvestiging  
Bosscheweg 107  
5282 WV Boxtel  
T +31 (0)411 850 400  
E info@bro.nl

## **Inhoudsopgave**

pagina

|   |          |
|---|----------|
| <b>1. VERSLAG ZIENSWIJZEN</b>                 | <b>2</b> |
| <b>2. ZIENSWIJZEN</b>                         | <b>3</b> |
| 2.1 Ontvangen zienswijzen                     | 3        |
| 2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen | 3        |
| 2.2.1 Zienswijze 1                            | 3        |
| 2.2.2 Zienswijze 2                            | 3        |



# 1. VERSLAG ZIENSWIJZEN

## **Inleiding**

Het bestemmingsplan 'Velddriel Zuid 2017' betreft een bestemmingsplan voor de woningbouwontwikkeling ten zuiden van de kern Velddriel.

## **De procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan 'Velddriel Zuid 2017' is op 20 april 2017 gepubliceerd in het Carillon van gemeente Maasdriel en de Staatscourant. In de periode 20 april 2017 tot en met 31 mei 2017 heeft het ontwerpbestemmingsplan ter voldoening aan artikel 3.8. Wet op de ruimtelijke ordening voor een ieder ter inzage gelegen. Daarnaast is het ontwerp digitaal raadpleegbaar geweest via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Gedurende deze termijn kon een ieder naar keuze schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan kenbaar maken aan de gemeenteraad van de gemeente Maasdriel.

## 2. ZIENSWIJZEN

### 2.1 Ontvangen zienswijzen

Van de volgende (rechts)personen zijn zienswijzen ontvangen:

|    | <b>Naam en adres</b> | <b>Datum ontvangst</b> |
|----|----------------------|------------------------|
| 1. | xxx                  | 17 mei 2017            |
| 2. | xxx                  | 31 mei 2017            |

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ontvangen. De ontvangen zienswijzen zijn daarom ontvankelijk en worden inhoudelijk behandeld.

### 2.2 Samenvatting en beantwoording zienswijzen

In de onderstaande paragrafen zijn de ontvangen zienswijzen samengevat en voorzien van een reactie van de gemeente. Vervolgens wordt per zienswijze de conclusie aangegeven.

#### 2.2.1 Zienswijze 1

Zienswijze 1 is door de indiener ingetrokken.

#### 2.2.2 Zienswijze 2

Hieronder is zienswijze 2 samengevat.

|    | <b>Samenvatting</b>   | <b>Reactie</b>  |
|----|---|---|
| a. | Voor locatie Voorstraat 61 is correct de bestemming 'Wonen' aangeduid. Er is echter verzuimd om een bouwperceel met bouwvlak ten westen van de bestaande woning op te nemen zoals afgesproken tussen reclamant en gemeente Maasdriel. | <p>Voor deze locatie is in het verleden een overeenkomst gesloten tussen reclamant en gemeente Maasdriel en daarin zijn afspraken gemaakt. Deze konden niet de herziening van het bestemmingsplan voor de kern van Velddriel meegenomen worden, omdat is besloten daar een beheersverordening voor vast te stellen. De gemeente neemt dit nu mee in het bestemmingsplan voor Velddriel Zuid.</p> <p>Deze omissie wordt hersteld door het toewijzen van een bouwvlak ter realisatie van één vrijstaande woning ten westen van de bestaande woning aan de Voorstraat 61 te Velddriel.</p> |

### **Conclusie**

De zienswijze wordt overgenomen. Naar aanleiding van de zienswijze is het bestemmingsplan op de volgende punten aangepast:

- De juridische toelichting (hoofdstuk 5) in de toelichting behorende bij het bestemmingsplan;
- Op de verbeelding wordt een bouwvlak toegekend op het perceel Voorstraat 61, ten westen van de bestaande woning. De begrenzing van de aanduiding 'bijgebouwen' wordt dienovereenkomstig gewijzigd.

