



Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2023, Nieuwstraat 10'

Kern van het raadsvoorstel

Het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2023, Nieuwstraat 10' lag van 27 december 2023 tot en met 7 februari 2024 als ontwerp ter inzage. In deze periode is één gezamenlijke zienswijze namens meerdere omwonenden over het plan ingediend. Met het bestemmingsplan wordt de bouw van een twee-onder-een kap woning op het thans braakliggend perceel mogelijk aan de Nieuwstraat 10 in Kerkdriel. Het college heeft besloten de raad voor te stellen dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met initiatiefnemer al een anterieure overeenkomst is gesloten.

Gerelateerde raadsstukken

- *



Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Kerkdiel herziening 2023, Nieuwstraat 10'
Zaaknummer	: 896647
Datum collegevergadering	: 16 april 2024
Datum raadsbesluit	: 30 mei 2024
Datum raadsvergadering	: 30 mei 2024
Portefeuillehouder	: Wethouder De Raaf
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdiel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. In te stemmen met de reactie op zienswijze (nota van zienswijze);
3. Het bestemmingsplan 'Kerkdiel herziening 2023, Nieuwstraat 10', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1145-VG01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Voor het perceel aan de Nieuwstraat 10 in Kerkdiel is een herziening van het bestemmingsplan voorbereid. Het perceel waar voorheen een winkelpand met bovenwoning aanwezig was, is sinds een brand in 2011 braakliggend. Het winkelpand was in gebruik als uitzendbureau. Het voorliggende initiatief omvat de bouw van een twee-onder-een kap met in totaal twee woningen. De bestemming wordt gewijzigd naar 'Wonen'.

Voorgeschiedenis

In 2017/2018 is eerder een plan voor de bouw van 5 appartementen op dit perceel in behandeling genomen. De bestemmingsplanprocedure voor dit plan is tot aan de vaststelling in de gemeenteraad voorbereid. Tijdens de behandeling in de commissie ruimte van de gemeenteraad in 2018 is naar voren gekomen dat er onvoldoende draagvlak was voor de vaststelling van het bestemmingsplan en is het plan aangehouden. De voornaamste zorg was dat het een te druk programma was voor de Nieuwstraat.

De initiatiefnemer heeft naar aanleiding hiervan de plannen voor het perceel aangepast. Het huidige initiatief voorziet in de bouw van een twee-onder-een kap woning op het nog altijd braakliggend perceel. Voorheen was er al een bedrijfswoning aanwezig, er komt nu dus één extra woning bij. De winkelfunctie vervalt.

Op 10 oktober 2023 heeft het college besloten om een nieuwe anterieure overeenkomst met initiatiefnemer te ondertekenen. De afgesloten anterieure overeenkomst in 2017 was vanwege het tijdsverloop van rechtswege verlopen.



Verder heeft het ontwerp bestemmingsplan van 27 december 2023 tot en met 7 februari 2024 ter inzage gelegen. Hier is één gezamenlijke zienswijze op ontvangen (zie nota van zienswijze). De ingediende zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan; er wordt een bepaling toegevoegd aan de regels om het peil bij de aanvraag omgevingsvergunning nader te kunnen bepalen. Dit om een goede aansluiting bij het straatbeeld te borgen en eventuele wateroverlast te voorkomen.

Via dit raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2023, Nieuwstraat 10' gewijzigd vast te stellen.

Participatie

Voorafgaand aan de procedure heeft overleg plaatsgevonden met de direct omwonenden van het plangebied. De omgevingsdialog is als bijlage van de toelichting opgenomen. Voor dit plan is verder de wettelijk voorschreven procedure gevolgd en is het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage gelegd. Derden hebben tijdens de periode dat het plan ter inzage lag gelegenheid gehad om te reageren op het plan door een zienswijze in te dienen. Er is één gezamenlijke zienswijze ingediend.

Argumenten

1.1 Het college heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt met initiatiefnemer over het verhalen van kosten die de gemeente maakt voor de planologisch procedure. Op deze manier is op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan meer vereist. Doordat het kostenverhaal al verzekerd is, is een exploitatieplan niet noodzakelijk. Verder is er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat eventuele planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer komen.

2.1 Zienswijze heeft geleid tot het aanpassen bestemmingsplan.

Er is een gezamenlijke zienswijze ingediend, ondertekend door 14 omwonenden. In de zienswijze verzoeken indieners om de locatie van de parkeerplaatsen vast te leggen in de verbeelding en regels. Dit is geen gebruikelijke praktijk bij dergelijke kleine plannen en is ook niet gewenst. Het is ook niet noodzakelijk om dit in de verbeelding en regels vast te leggen. In de regels is afdoende geborgd dat er voldoende parkeerplaatsen moeten komen op eigen terrein. Waar de parkeerplaatsen komen, is niet direct relevant voor de omwonenden. Verder waren er zorgen over de standaard bepaling inzake de peilhoogte. In overleg met initiatiefnemer is nu voor gekozen dat er een aanvullende bepaling komt in de regels om het peil tijdens de aanvraag omgevingsvergunning nader te kunnen bepalen. Dit om een goed straatbeeld te borgen en eventuele wateroverlast te voorkomen. De ingediende zienswijze is verder zorgvuldig beoordeeld en voorzien van een reactie in de bijlage 'nota van zienswijzen'.

3.1 Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De ambtelijke organisatie en de Omgevingsdienst Rivierenland hebben het bestemmingsplan en alle daarbij behorende onderzoeken integraal getoetst en beoordeeld. We concluderen dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.



3.2 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht.

Het bestemmingsplan is op 27 december 2023 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. Omdat het ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd valt dit plan nog onder het overgangsrecht van de Omgevingswet en kan het als bestemmingsplan worden vastgesteld.

Kanttekeningen/risico's

2.1 Mogelijkheid tot het indienen van beroep.

Er is één zienswijze ingediend, welke heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Tegen het besluit tot vaststelling kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, ook als men geen zienswijze heeft ingediend.

Inclusie

Niet van toepassing.

Programma duurzaamheid

Nieuwbouw is een uitgelezen en logisch moment om stappen te maken op het gebied van duurzaamheid, omdat technische aanpassingen direct bij de bouw kunnen worden geïntegreerd en over de gehele exploitatieduur afgeschreven kunnen worden.

Financiën (incl. BTW-effect)

De gemeente brengt bij initiatiefnemer, overeenkomstig de gesloten anterieure overeenkomstig, een bijdrage in rekening voor de gemeentelijke apparaatskosten en het fonds bovenwijkse voorzieningen. Verder is er een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Bedrijfsvoering

Personeel en organisatie

Het in procedure brengen van het plan maakt deel uit van de reguliere werkzaamheden.

Samenwerking

Het bestemmingsplan is samen met de omgevingsdienst beoordeeld.

Juridische zaken

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door een ieder 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 voorlopige voorziening wordt aangevraagd).

Uitvoering

Planning

Datum	Actie
15 mei 2024	Voorbespreking Commissie Ruimte
30 mei 2024	Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
Juni – juli	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage
Vanaf juli	Inwerkingtreding bestemmingsplan

Handhaving

Niet van toepassing.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan publiceren we op ruimtelijkeplannen.nl en maken we bekend in het Staatscourant en op onze website. Het plan leggen we daarna voor een periode van 6 weken ter inzage voor beroep

Evaluatie / controle

Niet van toepassing.

Nota van wijzigingen

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2023, Nieuwstraat 10' met de Regels, Verbeelding, Toelichting en de volgende bijlage(n);

Bijlagen bij Regels

- Bijlage 1 Staat van inrichtingen
- Bijlage 2 Gemeentelijke parkeernormen

Bijlagen bij Toelichting

- Bijlage 1 Bodemonderzoek
- Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
- Bijlage 3 Digitale watertoets
- Bijlage 4 Stikstofonderzoek
- Bijlage 5 Verkeer en parkeerberekening bestaand
- Bijlage 6 Verkeer en parkeerberekening toekomstig
- Bijlage 7 Verslaglegging omgevingsdialoog

- Nota van zienswijzen
- Raadbesluit



Raadsbesluit
Zaaknummer: 896647

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2024,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en Omgevingswet,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. In te stemmen met de reactie op zienswijze (nota van zienswijze);
3. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2023, Nieuwstraat 10', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1145-VG01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 30 mei 2024.

De gemeenteraad voornoemd,

de griffier,

H.M. van 't Westeinde

de voorzitter (wnd)

J.L. Geurts