

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 5 juni 2018,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening ,

besluit :

1. In te stemmen met bijgaande zienswijzennotitie;
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Het bestemmingsplan "Velddriel herziening 2017, Sint Antoniusstraat" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1166-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0263.BP1166-ON01.dxf d.d. 5 juni 2018, (ambtshalve) gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 5 juli 2018

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



mw. drs. H.P. van Ommeren



H. van Kooten

Gemeenteraad	5 juli 2018	
---------------------	-------------	--

Kerkdriel 05 juni 2018,

Onderwerp bestemmingsplan "Velddriel herziening 2017, Sint Antoniusstraat" (BP 1166)
--

Beslispunten

1. In te stemmen met bijgaande zienswijzennotitie;
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. het bestemmingsplan "Velddriel herziening 2017, Sint Antoniusstraat" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1166-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0263.BP1166-ON01.dxf d.d. 5 juni 2018, (ambtshalve) gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 12 september 2016 heeft het college in principe besloten medewerking te verlenen aan de herbestemming van de locatie voor de realisatie van zeven woningen aan de St. Antoniusstraat te Velddriel. Het oorspronkelijke principeverzoek bevatte een aanvraag om in totaal 11 woningen aan de St. Antoniusstraat te bouwen en deze door te trekken naar de naar de Pastoor Wassenbergstraat te Velddriel. Er zouden dan 2 half vrijstaande woningen (reeds toegestaan), 4 rijwoningen en 1 vrijstaande woning aan de noordzijde van de Pastoor Wassenbergstraat worden gerealiseerd. Daarnaast werd verzocht om 3 rijwoningen en 1 vrijstaande woning aan de zuidzijde van de Pastoor Wassenbergstraat op te richten. Vooral vanwege de woningbouwcontingentering werd het programma aan de zuidzijde van de Pastoor Wassenbergstraat te fors bevonden. Bovendien was een deel van de woningen op een groenstrook geprojecteerd. Na interne afstemming en overleg met initiatiefnemer werd besloten om de plannen voor de woningen aan de noordzijde van de St. Antoniusstraat wel doorgang te laten vinden. Dit heeft er toe geleid dat de plannen werden aangepast. Twee half vrijstaande woningen zijn reeds gerealiseerd onder reeds bestaande planologische mogelijkheden. Wat resteert is het huidige bouwplan, dat bestaat uit 4 rijwoningen, 1 vrijesector woning en de verlenging van de Pastoor Wassenbergstraat.

Vorbereiding planvorming

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 5 april tot en met 16 mei 2018 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingekomen. In bijgevoegde "Nota van zienswijzen" is de zienswijze samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording. Tevens is de complete zienswijze bij de stukken gevoegd. De zienswijze leidt niet tot aanpassingen die in het plan worden verwerkt.

Daarnaast zijn er verbeteringen doorgevoerd aan de archeologische verantwoording van het plan. Deze aanvulling betreft louter een aanvulling van de onderbouwing en heeft geen effecten op de planregeling. De aanvulling wordt bij vaststelling van het plan toegevoegd aan de stukken.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan vast stellen?

Beoogd effect

De realisatie van vier rijwoningen, één vrijstaande woning en de verlenging van de Pastoor Wassenbergstraat.

Argumenten

1.1/ 3.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er is één zienswijze ingekomen.

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

1.2/3.2 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. De belangrijkste punten uit de zienswijze hebben betrekking op het wijzigen van het uitzicht, de bezonning en dat de bebouwingsdichtheid verandert.

Op grond van vaste rechtspraak bestaat er geen recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Raad van State van 12 november 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4088)). Bovendien was het voorstelbaar dat het plangebied in de toekomst met woningen bebouwd zou worden, omdat dit gebied reeds binnen het bestemmingsplan 'Beheersverordening Velddriel' de bestemming 'wonen' had. Het bouwen van woningen op deze plek, past ook binnen de normale stedelijke ontwikkeling binnen dit gebied. Er valt gelet op de afstand tussen de bebouwing en de hoogte niet te verwachten dat er aanzienlijke gevolgen voor de bezonning van het perceel aan de overzijde zullen zijn.

Voor wat betreft de bebouwingsdichtheid zal inderdaad een verdichting van de bebouwing ontstaan. Gezien het gevarieerde karakter van de bestaande bebouwing en de toegestane bebouwing in de omgeving van de planlocatie is dit stedenbouwkundig acceptabel.

Er zijn dus geen redenen om het plan aan te passen.

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

3.3 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 5 april 2018 in ontwerp ter inzage 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.

Kanttekeningen

Algemeen

Gezien het feit dat er een zienswijze is ingediend, is de kans aanwezig dat er beroep tegen het plan zal worden ingesteld.

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

Ja. Er is eerder principebereidheid uitgesproken over het plan en er is in een anterieure overeenkomst een inspanningsverplichting afgesproken om het plan in procedure te brengen. Hieruit volgen geen verplichtingen om het bestemmingsplan vast te stellen.

Wij wijzen u er echter op dat wij van mening zijn dat uit de 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

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal (planschade, apparaatskosten). Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

Personeel en organisatie

Het begeleiden van bestemmingsplannen voor woningbouwinitiatieven is een structurele taak van team Beleid & Regie

Duurzaamheid

Er is bij de planvorming geen rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. Het plan is namelijk al sinds 2016 in ontwikkeling en betreft voornamelijk slechts een andere bouwwijze van reeds bestemde woningen. Uiteraard dienen de te realiseren nieuwe woningen te voldoen aan de actuele duurzaamheidseisen. Dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Communicatie

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

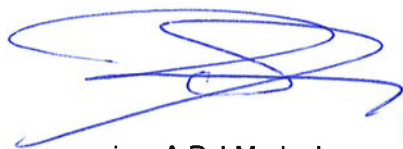
Juridische zaken

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.

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).

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



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



H. van Kooten

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit, 2. Zienswijzen en nota van zienswijzen, 3. ontwerpbestemmingsplan
Team : Beleid & Regie
Steller : Nanda Wijnen en Sander Verbaarschot
Portefeuillehouder : P. De Vries