



Raadsbesluit
Zaaknummer: 179216

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18 mei 2021,

gelet op de 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 ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22";
3. Het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1180-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT 2021-039-04", gewijzigd¹ vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 8 juli 2021.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,

H. van Kooten

¹ In hoofdstuk 2 van de bij dit besluit horende zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22" is een overzicht van de wijzigingen opgenomen.



Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22" (BP1209)

Kern van het raadsvoorstel

Het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22" (BP1180) heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 11 appartementen en vier twee-onder-één-kap woningen mogelijk op het perceel Leijenstein 20-22 te Kerkdriel. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een woonbestemming. De vigerende bestemming 'gemengd' komt te vervallen.

Wij stellen u voor dit plan gewijzigd vast te stellen.

Gerelateerde raadsstukken

- *



Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22" (BP1209)
Zaaknummer	: 179216
Datum collegevergadering	: 18 mei 2021
Datum raadsbesluit	: 8 juli 2021
Datum raadsvergadering	: 8 juli 2021
Portefeuillehouder	: Wethouder De Vries
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, Diriël van Lienden

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22";
3. Het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1180-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT 2021-039-04", gewijzigd vast te stellen;

Inleiding

Op de locatie Leijensteinstraat 20-22 in Kerkdriel is sprake van een gemengde bestemming. Er staat een bedrijfswoning en een bedrijfsloods. De gronden zijn verworven door Oogappeltjes B.V. In februari 2018 is er een anterieure overeenkomst gesloten.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 11 appartementen en vier twee-onder-één-kap woningen mogelijk. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een woonbestemming. De vigerende bestemming 'gemengd' komt te vervallen, waardoor er zich geen bedrijven meer kunnen vestigen op deze locatie.

Binnen deze bestemming zijn nu lichte bedrijfsmatige (tot milieucategorie 2), dienstverlenende of maatschappelijke activiteiten toegestaan.

Planopzet

De te realiseren appartementen zijn levensloopbestendig. Deze worden verhuurd (middelduur) en zijn ook geschikt voor mensen met een zorgvraag. Het appartementengebouw wordt aan de westzijde van het plangebied tegenover zorgcentrum de Leyenstein gesitueerd.



De geplande vier twee-onder-één-kap woningen (huur vrije sector) worden met de voorzijde aan de Leijensteinstraat gebouwd. Met deze positie van de woningen op de percelen worden de rooilijnen van de bestaande bebouwing aan de Leijensteinstraat gevolgd.

De vier twee-onder-één-kapwoningen worden ontsloten op de Leijensteinstraat. Het parkeren van deze grondgebonden woningen vindt (deels) op eigen terrein plaats. Het appartementencomplex sluit aan op de bestaande ontsluiting van het tegenoverliggende zorgcentrum. Aan de overzijde van het appartementencomplex is een parkeerplaats van het zorgcentrum aanwezig die via een particuliere weg in verbinding staat met het openbare wegennetwerk. Over het gebruik van deze particuliere weg door het verkeer van het appartementencomplex zijn afspraken gemaakt met Woningstichting Maasdriel die notarieel worden vastgelegd. Aan de noord- en oostzijde van het appartementengebouw worden parkeerplaatsen gerealiseerd.



Impressie

Vorbereiding planvorming

Het ontwerpbestemmingsplan is op 11 maart 2021 ter inzage gelegd. In de periode dat het plan ter inzage lag, is er één zienswijze (verseon 673514) ingekomen. De zienswijze is binnen de termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. Initiatiefnemer is naar aanleiding van de ingekomen zienswijze in overleg getreden met de indiener van de zienswijze.

In bijgevoegde zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22" (hierna zienswijzennotitie) is de zienswijze samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijze. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie. Tevens is de complete zienswijze als bijlage 1 bij de zienswijzennotitie gevoegd. Het belangrijkste onderwerp in de zienswijze is parkeren. Indiener van de zienswijze vreest dat er te weinig parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Daarnaast heeft indiener gewezen op twee andere punten.



Wij stellen voor om extra parkeerplaatsen mogelijk te maken binnen het plangebied. Hierdoor wordt volledig voldaan aan het geldende parkeerbeleid. De ligging en het aantal parkeerplaatsen wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarnaast wordt de voorwaardelijke verplichting zo geformuleerd dat de locatie en het aantal parkeerplaatsen vastligt en in stand moet worden gehouden.

De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een gewijzigde vaststelling. Een compleet overzicht van de voorgestelde wijzigingen vindt u in hoofdstuk 2 van de zienswijzennotitie.

Participatie

Het plan is afgestemd en besproken met Woningstichting Maasdriel (eigenaar Leijenstein). Tevens heeft er voorafgaand aan de procedure overleg plaatsgevonden met de direct omwonenden van het plangebied. Initiatiefnemer heeft omwonenden van het plangebied per brief geïnformeerd dat het plan ter inzage lag/ligt bij Havermans Makelaardij. Zij hadden de mogelijkheid om een afspraak te maken voor een toelichting op de plannen. In verband met geldende coronamaatregelen is er geen algemene informatieavond gehouden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (in het kader van de ruimtelijke procedure) gedurende zes weken ter inzage gelegen (11 maart tot 22 april). Er is één zienswijze ingediend.

Argumenten

1.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

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.

Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

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

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

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. De belangrijkste punten uit de zienswijze hebben betrekking op parkeren.

3.3 Het bestemmingsplan is op enkele ondergeschikte punten gewijzigd.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze is het aantal parkeerplaatsen aangepast. Tevens is de aanleg en instandhouding van de parkeerplaatsen verankerd in de regels en op de verbeelding van het bestemmingsplan. Een overzicht van de voorgestelde wijzigingen is opgenomen in hoofdstuk 2 van de zienswijzennotitie.



3.4 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 11 maart 2021 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/risico's

A. Algemeen

Gezien het feit dat er een zienswijze is 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.

Programma duurzaamheid

Er zal worden voldaan aan geldende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Er worden gasloze woningen gerealiseerd. De woningen krijgen tevens zonnepanelen

Financiën (incl. BTW-effect)

Het betreft een particulier plan. Er is een anterieure overeenkomst (verseon 533940) gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal van apparaatskosten en een bijdrage Bovenwijks.

Bedrijfsvoering

Het adviseren over ruimtelijke initiatieven en het begeleiden van bestemmingsplanprocedures behoort tot de reguliere werkzaamheden van Team RO.

Uitvoering

Planning

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).

Handhaving

Niet van toepassing.



Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl). De indiener van de zienswijze wordt daarnaast schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

Juridisch

Tegen de (gewijzigde) vaststelling kan beroep worden ingesteld.

Op het besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat:

- in het beroepsschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- de gronden in het beroepsschrift moeten worden opgenomen;
- het beroep niet-ontvankelijk wordt verklaard indien binnen de beroepstermijn geen gronden zijn ingediend;
- de gronden na afloop van de beroepstermijn niet meer kunnen worden aangevuld.

Evaluatie / controle

Na realisatie plan.

Bijlagen

- Zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22" met bijlagen
- Ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2021, Leijensteinstraat 20-22' te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

G.T. Wildeman

de burgemeester,

H. van Kooten