

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 februari 2020,


gelet op Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De voorstellen uit bijgevoegde reactienota over te nemen;
3. Het bestemmingsplan 'Hedel herziening 2018, woningbouw Uithovensestraat', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1183-VG01 (BP1183) met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT, 2018-12-18", elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Groene Akkers, Hedel' op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 16 april 2020,

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

Gemeenteraad

16 april 2020

Kerkdriel, 25 februari 2020

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan 'Hedel herziening 2018, woningbouw Uithovensestraat' (BP1183) en beeldkwaliteitsplan 'Groene Akkers, Hedel'.

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De voorstellen uit bijgevoegde reactienota over te nemen;
3. Het bestemmingsplan 'Hedel herziening 2018, woningbouw Uithovensestraat', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1183-VG01 (BP1183) met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT, 2018-12-18", elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Groene Akkers, Hedel' op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Inleiding

Aanleiding

Het voornemen bestaat om tussen de Uithovensestraat, Middelingenseweg, Baronieweg en Prins Willem Alexanderstraat te Hedel woningen te bouwen. Het gaat om een ontwikkeling van 99 woningen in Hedel (en maximaal 102 woningen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid). Deze woningbouwontwikkeling is voorzien in het Woningbouwprogramma.

Vorbereiding

Er heeft een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen van 20 december 2018 tot en met 30 januari 2019. Mede naar aanleiding van de beantwoording van de inspraakreacties zijn er aanpassingen doorgevoerd in het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hedel herziening 2018, woningbouw Uithovensestraat' heeft ter inzage gelegen van 11 juli 2019 tot en met augustus 2019. Tijdens deze periode hebben ook het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan en de ontwerp-beschikking voor het verlenen van een hogere grenswaarde ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ontvangen ten aanzien van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Kernvraag

Wilt u besluiten om geen exploitatieplan op te stellen, instemmen met de ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gewijzigd vaststellen?

Beoogd effect

Mogelijk maken van de bouw van 99 woningen in Hedel (en maximaal 102 woningen bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid), binnen de kaders van goede ruimtelijke ordening.

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 initiatieven die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Artikel 6.12 lid 2 bepaalt dat dit niet hoeft als het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, als fasering niet noodzakelijk is of als het stellen van eisen of regels niet nodig is. Er is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. 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 Er zijn reacties ontvangen die aanleiding geven tot aanpassingen van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan.

Bij de inzage van het voorontwerp van het bestemmingsplan zijn er 30 reacties ontvangen (waarvan 23 keer dezelfde brief individueel is ingediend). Voor het ontwerpbestemmingsplan zijn er in totaal 15 zienswijzen ingediend (waarvan 8 keer dezelfde brief individueel is ingediend). Een aspect dat vaak wordt benoemd is dat het speelveld op de huidige locatie moeten blijven liggen en de bouwhoogte van de woningen aansluitend aan de achterzijden van de woningen aan de Prins Willem Alexanderstraat. Ten aanzien van dit laatste punt wordt meegegeven dat voor een deel van de nieuwe woningen er patiowoningen zullen worden gerealiseerd in één bouwlaag, mede ter tegemoetkoming aan de vraag naar seniorenwoningen.

In de bijgevoegde nota is de reactie op de zienswijzen op het bestemmingsplan opgenomen, daarin zijn ook de opmerkingen over het beeldkwaliteitsplan in meegenomen. De zienswijzen hebben in een aantal gevallen geleid tot aanpassingen. Ook zijn er ambtshalve een aantal wijzigingen doorgevoerd. Een overzicht van de aanpassingen is opgenomen in de nota. Verschrijvingen of tekstuele verduidelijkingen zijn daarin niet opgenomen. Om privacy redenen zijn de zienswijze en de reactie geanonimiseerd. Met de verwerking van de opmerkingen is de haalbaarheid van het bestemmingsplan nader onderbouwd. De indieners van de zienswijzen hebben schriftelijk antwoord ontvangen op de zienswijze voorafgaand aan de behandeling van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan in de commissie.

3.1 Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

De beantwoording van de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen die de haalbaarheid nader onderbouwen. Het bestemmingsplan kan gewijzigd worden vastgesteld en verder in procedure worden gebracht.

3.2 Het vaststellen van de herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de woningbouw mogelijk te maken.

Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan vast te stellen op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening om het ook rechtskrachtig te kunnen laten worden. Het bestemmingsplan vormt de basis voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

3.3 De woningbouw past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma 2015-2025

In het gemeentelijke 'Woningbouwprogramma 2015-2025' is rekening gehouden met deze woningbouwontwikkeling (vastgesteld 14 april 2016). In het programma zijn 90 woningen opgenomen. In de anterieure overeenkomst wordt gesproken over circa 95 woningen. Het aantal woningen dat op basis van het stedenbouwkundige voorstel in het bestemmingsplan zijn vastgelegd betreft 99 woningen. Het aantal woningen is toegenomen omdat het plangebied groter is dan in eerste instantie het geval was. De gronden aan de westzijde (waterretentie) waren eerder geen onderdeel van het

plan. Door deze gronden wel mee te nemen kan tot een afgeronde ontwikkeling worden gekomen. Het aandeel sociaal is dertig procent waarbij anterior uitgaand is van veertien huurwoningen en zestien koop.

Indien de locatie van de brandweerkazerne via het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid beschikbaar komt voor woningbouw, dan worden er drie extra woningen mogelijk gemaakt. In totaal kunnen er dan 102 woningen worden gerealiseerd. Dit aantal is in verhouding tot de woonbehoefte, mede gezien dat het woningbouwproject Grutakker te Hedel in een afrondende fase zit. Het project aan de Uithovensestraat voorziet in de behoefte aan woningen.

4.1 Het beeldkwaliteitsplan kan gewijzigd worden vastgesteld.

De beantwoording van de reacties heeft geleid tot aanpassingen die de beoogde beeldkwaliteit verduidelijken. Het beeldkwaliteitsplan kan gewijzigd worden vastgesteld en verder in procedure worden gebracht.

4.2 Het beeldkwaliteitsplan moet aanvullend onderdeel worden van de Welstandsnota.

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld ter inspiratie voor de uitwerking van de planontwikkeling en vormt de richtlijn bij de toetsing van de omgevingsvergunning voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Om het beeldkwaliteitsplan als instrument te kunnen gebruiken moet het door de gemeenteraad worden vastgesteld ter aanvulling op de Welstandsnota.

4.3 Het beeldkwaliteitsplan is voorbereid met de initiatiefnemer en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Het beeldkwaliteitsplan is in overleg met de initiatiefnemer en de rayonarchitect van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de toetsing van de omgevingsvergunning gericht op de uiterlijke verschijningsvorm van de beoogde woningbouwontwikkeling.

Kanttekeningen/risico's

A. Aanpassen van begripsbepalingen n.a.v. het voorbereidingsbesluit inzake verkamering.

De gemeente heeft een voorbereidingsbesluit genomen inzake verkamering. De begripsbepalingen die in de bestemmingsplannen zijn opgenomen ten aanzien van bijvoorbeeld wonen en huishoudens zullen duidelijker worden omschreven. De nieuwe begrippen zijn nog niet beschikbaar en derhalve niet verwerkt in voorliggende bestemmingsplan. Naar verwachting wordt eind maart een ontwerp-parapluplanbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na afloop van de inzageperiode van het parapluplan ontstaat weer een aanhoudingsmogelijkheid. Tussen de vaststelling van voorliggend plan en afloop van de inzage van het parapluplan zal er een korte periode zijn dat er geen aanhoudingsmogelijkheid is, maar er is geen aanleiding te veronderstellen dat hier ongewenste consequenties uit voortkomen.

B. De brandweerkazerne kan ter plekke voortbestaan.

De gemeente heeft contractueel met de initiatiefnemer afgesproken om op korte afstand van de brandweerkazerne woningbouw mogelijk te maken. De activiteiten van de brandweer (VRGZ) zijn in de huidige situatie, met toepassing van maatwerkvoorschriften, mogelijk binnen het Activiteitenbesluit. Ten aanzien van de nieuwe situatie - met woonwijk - is in opdracht van de gemeente onderzoek uitgevoerd door bureau Peutz. Dit onderzoek is beoordeeld door de ODR en de conclusie is dat woningen op korte afstand van de bestaande brandweerkazerne mogelijk blijven door het nemen van maatwerkvoorschriften.

Hierover heeft overleg plaatsgevonden met de VRGZ waarbij is afgestemd dat maximaal twaalf keer per jaar een oefenactiviteit ter plekke plaatsvindt, dat de buitenactiviteiten tot maximaal 20:30 uur duren, er gebruik wordt gemaakt van geluidsarm materieel en dat een voorziening wordt getroffen in

de vorm van een afscheiding(smuur) van twee meter hoog. Hiermee kunnen op basis van het Activiteitenbesluit, met toepassing van maatwerkvoorschriften, de geprojecteerde woningen worden gebouwd, en de (oefen)activiteiten van de brandweer kunnen worden gecontinueerd. Er blijft sprake van een gelimiteerde geluidsoverschrijding omdat een voorziening van 2 meter hoog niet de volledige geluidsoverschrijding kan 'afgevangen'. Er is ook een situatie onderzocht met een voorziening tot 3,5 meter hoogte (muur van 2 meter met een overkapping tot 3,5 meter), maar er is geen significant verschil ten opzichte van de voorziening van 2 meter. Een hogere voorziening dan 3,5 meter wordt ruimtelijk niet wenselijk gevonden en vormt een belemmering voor de brandweer. Gelet op de een begrensde mate van overschrijding (dB), dat dit per jaar maximaal twaalf keer kan voorkomen en oefeningen tot circa 20:30 duren (Activiteitenbesluit gaat uit tot 23:00) is gekomen tot de afweging dat er ruimtelijk tot een aanvaardbare woon- en leefsituatie wordt gekomen. Dit is mede afgezet tegen de evidente maatschappelijke noodzaak van een goed functionerende brandweer. Als gezegd is dit afgestemd met de brandweer. Borging zal plaatsvinden via het stellen van maatwerkvoorschriften op basis van het Activiteitenbesluit. Dit is een bevoegdheid van het college. Conform overleg hierover met de ODR kan dit niet eerder plaatsvinden dan na vaststelling van het bestemmingsplan.

C. Programma Aanpak Stikstof (PAS)

N.a.v. de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 kan en mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet langer als basis voor toestemming voor activiteiten worden gebruikt. Het is hiermee niet langer mogelijk om vooruit te lopen op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden. Voor voorliggend initiatief is op projectniveau gekeken naar de gevolgen voor stikstofdepositie. De ODR heeft het door de initiatiefnemer aangereikte rapport beoordeeld en er is geadviseerd om het stikstofdepositerapport en de berekeningen te accepteren en te weten dat stikstofdepositie geen belemmering vormt voor het plan. Dit is ambtshalve toegevoegd in de toelichting.

D. Toezegging Van Wanrooij t.a.v. flora en fauna

Bij de voorbereiding van het ontwerp van het bestemmingsplan is door Van Wanrooij toegezegd dat voor vaststelling van het bestemmingsplan een activiteitenplan beschikbaar is met daarin mitigerende en compenserende maatregelen in relatie tot steenuilen en dat er een ontheffing van de Wet natuurbescherming beschikbaar is. Dit is ook in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen. Van Wanrooij heeft dat nog niet afgerond, daarom is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het bestemmingsplan.

E. Kan de raad, na het eerdere positieve principestandpunt van het college, de aanvraag nog wel afwijzen?

In principe is er door het college een principereedheid uitgesproken en meegewerkt aan de voorbereiding van het bestemmingsplan op basis van de gegevens, de omstandigheden en de kennis zoals die op dat moment bekend waren. Om die reden kunnen aan een ingenomen principestandpunt geen bindende rechten worden ontleend. Verder geldt dat er tussentijds regels, beleid en omstandigheden kunnen wijzigen en ook in een latere procedure reacties en/of zienswijzen van derden kunnen inkomen waardoor het uiteindelijke besluit op een definitief in te dienen aanvraag kan afwijken van het principestandpunt.

Wel geldt dat uit het vast te stellen bestemmingsplan en nader overlegde stukken voldoende is gebleken dat het nu voorliggende initiatief niet in strijd is met het ruimtelijke beleid. Verder geldt dat het mogelijk maken van deze woningbouwontwikkeling voortvloeit uit het door de raad vastgestelde woningbouwprogramma. Indien de raad zou willen afwijzen dan dient de afwijzing onderbouwd te worden met ruimtelijke argumenten.

F. Er is een hogere grenswaarde nodig om medewerking te kunnen verlenen aan de bouw van enkele woningen.

Uit onderzoek volgt dat een hogere grenswaarde verleend moet worden voor een aantal woningen. Het college is bevoegd de procedure overeenkomstig 3.4 Awb m.b.t. het verlenen van een hogere grenswaarde te starten en om een besluit te nemen over de m.e.r.-beoordeling op basis van de Wet Milieubeheer. Met het oog op uitvoering van het door de raad vastgestelde woningbouwprogramma (dit project is daarin opgenomen) heeft het college een besluit genomen over het voornemen om een hogere grenswaarden te verlenen (2 juli 2019, gelijktijdig met het besluit over het ontwerpbestemmingsplan).

Het voornemen voor het verlenen van de hogere grenswaarden heeft van 11 juli 2019 tot en met 21 augustus 2019 ter inzage gelegen. Er zijn geen reacties ontvangen. Door adviesbureau K+Adviesgroep is het akoestisch onderzoek naar aanleiding van de opmerkingen van de ODR naar tevredenheid aangepast ('Akoestisch onderzoek optredende gevelbelasting Locatie Ruisch te Hedel' (rapportnummer M17 603.402.2, d.d. 25 november 2019). In dit rapport is geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden en dat de mogelijkheden voor geluid reducerende bronmaatregelen niet, of in onvoldoende mate, realiseerbaar zijn vanwege financiële overweging of doelmatigheid. De hogere grenswaarden zijn door het college vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde is 63dB. Uit het voornoemde akoestisch onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op 61 dB ligt (na aftrek artikel 110g van de Wet geluidshinder), en daarmee binnen de ontheffingswaarden blijft. Het besluit zal gelijktijdig met het bestemmingsplan bekendgemaakt worden gemaakt.

Er is een relatie tussen het bestemmingsplan en de te verlenen hogere grenswaarde. Voordat het bestemmingsplan vastgesteld kan worden dient een hogere grenswaarde verleend te worden door het college. Hiermee is rekening gehouden.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er zijn in principe geen kosten voor de gemeente. Er is een anterieure-overeenkomst (19 juli 2017) gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kosten. Door het sluiten van een anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld om te komen tot kostenverhaal. Ook is een planschade-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de tweede tranche (van drie) van de betaling van de bijdrage voor de apparaatskosten.

Subsidiemogelijkheden

Er zijn gesprekken met de provincie over mogelijkheden om aanspraak te maken op de gelden die beschikbaar zijn in het kader van 'Steengoed Benutten'. Nu er zicht is op realisatie kan het gesprek concreter worden. Of er aanspraak gemaakt kan worden op de gelden is nog niet zeker. Mocht dat het geval zijn, dan zullen deze gelden ten gunste van de kwaliteit het project moeten ingezet worden.

Personeel en organisatie

Reguliere werkzaamheden die zijn voorzien.

Duurzaamheid

De woningen worden gasloos gebouwd en er wordt tegemoetkomen aan de normen die gelden ten aanzien van duurzaam bouwen. Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig plan is een centrale groenstructuur ontworpen die een gunstige bijdragen heeft ten aanzien van de opgave voor klimaatadaptatie (zoals opvang van regenwater en hittebeperking).

Communicatie

Het inzage van het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan wordt na gewijzigde vaststelling op reguliere wijze gepubliceerd. Dat geldt ook ten aanzien van de beschikking in het kader van de Wet geluidshinder (hogere grenswaarde). Reclamanten ontvangen schriftelijk antwoord op de ingediende zienswijze.

Participatie

Bij de voorbereiding van het voorontwerpbestemmingsplan is overleg geweest met de direct aanwonenden van de Prins Willem Alexanderstraat. Ten tijde van de inzagetermijn van het ontwerpbestemmingsplan is er een inloopbijeenkomst geweest. Waar mogelijk is, mede gelet op inspraak en zienswijzen, rekening gehouden met de (individuele) belangen.

Aanwonenden geven met name aan dat het speelveld - liggend aan de Middelingenseweg –op de huidige plek zou moeten blijven liggen. Om meerdere redenen, onder andere mondeling toegelicht aan (enkele) omwonenden, is gekozen om het speelveld te verplaatsen. Redenen daarvoor zijn onder andere dat het spelen en groen centraal in het nieuwe woongebied komt te liggen, de verplaatsing bijdraagt aan het integrale watersysteem, de gebiedskwaliteit toeneemt, de sociale veiligheid alsook een maatschappelijke ontmoetingsplek ruimtelijk beter is ingebed, en dat wordt gekomen tot een gunstige bijdrage ten aanzien van klimaatadaptatie. Een deel van het speelveld en de groenstructuur blijft behouden. De wijze waarop de belangen zijn afgewogen is terug te vinden in het 'Verslag vooroverleg en inspraak' aangevuld in bijgevoegde zienswijzennota

Juridische zaken

Bestemmingsplan

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 kenbaar hebben 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.

Indien de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan treedt het bestemmingsplan in werking de dag na dat de beroepstermijn afloopt tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend. Dan treedt het plan pas in werking na de uitspraak van de voorlopige voorzieningenrechter tenzij de voorziening wordt toegewezen.

Beeldkwaliteitsplan

Tegen een besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld (artikel 8:3 Awb). Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking op de eerste dag na publicatie en zal onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota.

Exploitatieplan

De gemeenteraad is het beslissend orgaan om te besluiten dat er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

Evaluatie/controle

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



G.T. Wildeman



H. van Kooten

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit
2. reactienota, inclusief ambtshalve wijzigingen
3. gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan (exclusief onderzoeken)
4. gewijzigd vast te stellen beeldkwaliteitsplan

Team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller : B. van Avezaath
Portefeuillehouder : P. de Vries