

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2020,

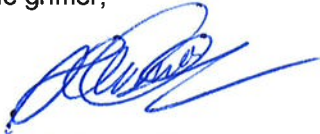
gelet op Wet ruimtelijke ordening,

### besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van AR Bedrijfsontwikkeling B.V. namens Boerderij Schuttershoef VOF en de vennoten H.H.L. Groeneveld en E.W. Groeneveld- van Genderen aan de Maaijenstraat 38 te Well, gedateerd op 1 september 2020 (verseon 651704) ontvankelijk te verklaren en niet over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Well herziening 2020, Maaijenstraat ong.";
3. Het bestemmingsplan "Well herziening 2020, Maaijenstraat ong." <sup>1</sup>, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1209-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT 2019-09-16", gewijzigd<sup>2</sup> vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan "Well herziening 2020, Maaijenstraat ong." d.d. 25-09-2020 gewijzigd vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

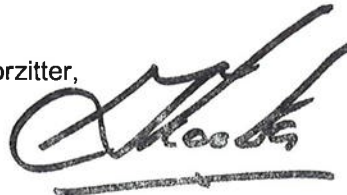
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 december 2020.

De gemeenteraad voornoemd,  
de griffier,



mw. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

---

<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 2 van de zienswijzennotitie behorende bij dit besluit.

Gemeenteraad	10 december 2020	
--------------	------------------	--

Kerkdriel, 27 oktober 2020

<b>Onderwerp</b> Vaststellen bestemmingsplan "Well herziening 2020, Maaijenstraat ong." (BP1209)
---

### Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze, gedateerd op 1 september 2020 (verseon 651704) ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Well herziening 2020, Maaijenstraat ong.";
3. Het bestemmingsplan "Well herziening 2020, Maaijenstraat ong." <sup>1</sup>, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1209-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT 2019-09-16", gewijzigd<sup>2</sup> vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan "Well herziening 2020, Maaijenstraat ong." d.d. 25-09-2020 gewijzigd vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

### Inleiding

Op 19 september 2019 heeft de raad een voorbereidingskrediet van € 130.000,- beschikbaar gesteld voor de planvorming met betrekking tot de ontwikkelingslocatie in Well. We hebben dit geld gebruikt voor een stedenbouwkundig plan en de uitvoering van de vereiste onderzoeken.

Ook is binnen het voorbereidingskrediet de vaststelling van een bestemmingsplan voorzien. Tijdens twee bewonersavonden hebben omwonenden en belangstellenden aangegeven wat zij de meest wenselijke invulling van het plangebied vonden. Daaruit is een voorkeursmodel naar voren gekomen dat is uitgewerkt tot een uitvoerbaar plan. Vervolgens is het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd. Het plan maakt de realisatie van maximaal 16 woningen (drie vrijstaande woningen, vier twee-onder-een-kap woningen, vier patiwoningen en vijf rijwoningen) mogelijk.

Woningstichting De Kernen neemt de rijwoningen over. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is het de bedoeling dat het plan als geheel verkocht wordt aan een ontwikkelende partij die zorg draagt voor de verdere uitvoering van het plan. Hiervoor bereiden we samen met een extern bureau een tender voor. Een tender, oftewel een aanbesteding, is in dit geval een procedure waarbij we ontwikkelaars vragen om in te schrijven op het plan. Ontwikkelaars schrijven zich met een offerte in en vervolgens wegen we op basis van prijs en kwaliteit af aan wie de opdracht wordt

<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 2 van de zienswijzennotitie behorende bij dit besluit.

gegund. De randvoorwaarden en wegingscriteria worden vooraf bekend gemaakt aan de ontwikkelaars.

### **Overwegingen/context**

#### *Geldend bestemmingsplan*

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Well en Wellseind', vastgesteld op 1 maart 2012. Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Sport'.

Woningbouwontwikkeling past niet binnen deze bestemming.

#### *Vorbereiding planvorming*

Het ontwerpbestemmingsplan met het daarbij horende beeldkwaliteitsplan is op 23 juli 2020 ter inzage gelegd.

In de periode dat het plan ter inzage lag, is er één zienswijze ingekomen.

In bijgevoegde zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Well herziening 2020, Maaijenstraat ong." (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 bij de stukken gevoegd.

De beantwoording van de zienswijzen leidt tot aanvullingen van de bestemmingsplantoelichting. Paragraaf 4.1.4 van de toelichting is aangepast en de berekening van de achtergrondbelasting is als bijlage bij de toelichting opgenomen. Daarnaast is een paragraaf over gezondheid toegevoegd (paragraaf 4.1.8).

#### *Ambtshalve wijzigingen*

Er is daarnaast sprake van enkele ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan/ beeldkwaliteitsplan:

1. Het beeldkwaliteitsplan is op verschillende punten aangevuld naar aanleiding van opmerkingen van de Commissie ruimtelijke kwaliteit. Als gevolg hiervan is artikel 6.2.2 sub d aangepast, zodat het realiseren van woningen met een plat dak mogelijk is, met uitzondering van vrijstaande woningen welke gelegen zijn aan de zijde van de Maaijenstraat.
2. Het onderzoek naar lichthinder is aangepast op basis van opmerkingen van de omgevingsdienst en de voetbalvereniging waarbij de lichtmasten horen. In de toelichting is verduidelijkt dat het hoofdveld niet verlicht is en dat er geen plannen zijn om het hoofdveld te gaan verlichten.

### **Kernvraag**

Wilt u het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan vast stellen ten behoeve van de realisatie van maximaal 16 woningen in Well?

### **Beoogd effect**

De realisatie van maximaal 16 woningen in Well.

### **Argumenten**

#### *1.1 Het plangebied is in eigendom van de gemeente.*

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 plangebied is in eigendom van de gemeente. Kosten die worden gemaakt ten behoeve van dit plan komen voor rekening van de gemeente.

*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 het aspect geur. De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een wijziging van de toelichting van het bestemmingsplan.

*3.3/ 4.1 Het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan zijn op enkele ondergeschikte punten gewijzigd.*

Hierdoor is het mogelijk woningen met platte daken te realiseren. Tevens is de toelichting aangepast naar aanleiding van het uitgevoerde lichtonderzoek en de ingekomen zienswijze.

*3.4 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht*

Het bestemmingsplan is op 23 juli 2020 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.*

Het beeldkwaliteitsplan is afgestemd met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK). De CRK heeft ingestemd met het beeldkwaliteitsplan (advies MAA20-0128-1, 13 oktober 2020).

## **Kanttekeningen/risico's**

### *A. Algemeen*

Gezien het feit dat er een zienswijze is 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.

### *Woningbouwprogramma*

Dit woningbouwplan is nog niet opgenomen in het vastgestelde woningbouwprogramma. Wel heeft er regionale afstemming plaatsgevonden. Het plan is opgenomen in de jaarlijks monitor die bij de Regio Rivierenland wordt ingediend en wordt doorgezeten naar de provincie. Dit is in het vooroverleg besproken en afgestemd met de provincie Gelderland. Bij de actualisatie van het woningbouwprogramma voegen we dit toe.

## **Bedrijfsvoering**

### *Financieel*

De gemeenteraad heeft op 19 september 2019 een voorbereidingskrediet van €130.000 beschikbaar gesteld. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de procedure worden, zoals gepland, gedekt uit dit voorbereidingskrediet.

### *Personeel en organisatie*

Er is een projectteam opgesteld voor de planvorming.

### Communicatie

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

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

--

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,  
de secretaris,



G.T. Wildeman

de burgemeester,



H. van Kooten

**Bijlage(n)** : 1. Raadsbesluit, 2. Vast te stellen bestemmingsplan, 3. Vast te stellen beeldkwaliteitsplan, 4. Zienswijzennotitie en zienswijze  
**Team** : Ruimtelijke Ontwikkeling  
**Steller** : Diriël van Lienden  
**Portefeuillehouder** : wethouder P.A. de Vries