



Raadsbesluit
Zaaknummer: 270218

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 maart 2022,

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, Dalemstraat 12-14";
3. Het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021, Dalemstraat 12-14", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1235-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT 2021-06-25", gewijzigd vast te stellen¹.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 19 mei 2022.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

a.i. dhr. G.A.L. van Schijndel

de voorzitter,

H. van Kooten

¹ Op het besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat

- de belanghebbende in het beroepschrift moet vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- de belanghebbende binnen de beroepstermijn moet aangeven 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.



Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021, Dalemstraat 12-14"

Kern van het raadsvoorstel

Het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021, Dalemstraat 12-14" (BP1235) heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er is één zienswijze binnengekomen. Met het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal 17 (1 vrijstaande woning, 11 appartementen en 5 rijwoningen) op het perceel Dalemstraat 12-14 te Kerkdriel mogelijk gemaakt. De woning Molenstraat 33 blijft behouden en krijgt een woonbestemming.

Gerelateerde raadsstukken

- *



Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021, Dalemstraat 12-14"
Zaaknummer	: 270218
Datum collegevergadering	: 8 maart 2022
Datum raadsbesluit	: 19 mei 2022
Datum raadsvergadering	: 19 mei 2022
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, Dalemstraat 12-14";
3. Het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021, Dalemstraat 12-14", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1235-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT 2021-06-25", gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Voorgeschiedenis

In 2018 heeft initiatiefnemer voor het eerst geïnformeerd bij de gemeente naar de mogelijkheden voor realisatie van woningbouw op de percelen Maasdriel, sectie K, nummers 3280 (gedeeltelijk), 3513, 3397,4478 en 4479 (gedeeltelijk). Vervolgens is er een plan opgesteld voor de locatie Dalemstraat in Kerkdriel. Initiatiefnemer wil hier woningbouw realiseren. Destijds is een eerste ambtelijke reactie gegeven op de plannen. Daarna zijn er geen ontwikkelingen geweest en hebben de plannen stil gelegen.



Luchtfoto met aanduiding plangebied

In mei 2020 werden de plannen weer actueel en heeft initiatiefnemer verzocht om in overleg met de gemeente de plannen voor de locatie verder uit te werken om tot een gezamenlijk gedragen plan te komen waarvoor vervolgens een planologische procedure gestart kan worden.

Op 18 mei 2020 is er vervolgens een projectprotocol gesloten en eind augustus is de anterieure overeenkomst (zaaknummer 231386) gesloten.

Het plan maakt de realisatie van één vrijstaande woning, vijf levensloopbestendige (senioren)woningen en 11 appartementen mogelijk. De appartementen en de levensloopbestendige woningen worden middeldure huurwoningen. De woning Molenstraat 33 blijft behouden en krijgt een woonbestemming.



Stedelijke locatie
Dalemstraat/Molenstraat
Kerkdriel

Woningen:
Appartementen: 11 w.
Grondgeb. woningen: 5 w.
16 w.
Parkeren:
Benodigd: 16 x 2,5 plek = 40
Gerealiseerd:
Langs straat: 12 p.
Parkerenhof: 28 p.
37 p.

Inrichtingsschets plangebied



De appartementen en levensloopbestendige woningen worden middeldure huurwoningen zoals bedoeld in de doelgroepenverordening Maasdriel 2021.

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan is het 'plan Kerkdriel en Hoenzadriel'. De locatie heeft de enkelbestemming "wonen" en de dubbelbestemmingen "waarde-Archeologie 3" en "waarde-Archeologie 6". Tevens heeft het perceel de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-dijk 2". De realisatie van woningen past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Er is geen bouwvlak opgenomen voor het perceel.

Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 16 december 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In de periode dat het plan ter inzage lag, is er één zienswijze (zaak 266307) ingekomen. De zienswijze is binnen de termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk. In bijgevoegde zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kerkdriel herziening 2021, Dalemstraat 12-14" (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. De complete zienswijze is als bijlage bij de zienswijzennotitie gevoegd.

Participatie

Initiatiefnemer heeft zijn plannen in een vroeg stadium besproken met direct omwonenden. Daarnaast heeft hij de buurt (een bredere cirkel omwonenden) afgelopen maand, via Makelaardij Havermans, persoonlijk benaderd. Makelaardij Havermans is door initiatiefnemer ingeschakeld om mensen te informeren. Omwonenden en belangstellenden kunnen via makelaardij Havermans een (persoonlijke) toelichting krijgen op het plan nu het door corona ingewikkeld is een fysieke avond te organiseren. Makelaardij Havermans blijft ook tijdens de formele bestemmingsplanprocedure het aanspreekpunt namens de initiatiefnemer.

Tijdens de terinzagelegging is door een aantal omwonenden contact gezocht met Makelaardij Havermans. De reacties waren overwegend positief. Men is met name blij dat het vervallen pand wordt vervangen en dat er levensloopbestendige seniorenwoningen komen. Het beeld vindt men er goed uitzien. Wel waren er omwonenden met vragen/ zorgen over de uitvoering (i.v.m. bouwverkeer en dergelijke). Initiatiefnemer heeft contact gezocht met deze mensen en ze geïnformeerd.

Er is één zienswijze ingekomen.

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 zienswijze heeft betrekking op de omvang van de waterberging. De beantwoording van de zienswijze leidt tot een enkele wijziging van de toelichting en regels van het bestemmingsplan.

3.3 Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijze en ambtshalve gewijzigd.

De zienswijze is in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijze heeft betrekking op de waterberging. De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een gewijzigde vaststelling. Het getal voor de omvang van de waterberging wordt aangepast in de toelichting en de regels van het bestemmingsplan. Dit leidt tot een aanpassing van de toelichting (4.3) en regels (3.1i) van het bestemmingsplan. Daarnaast is er sprake van enkele ondergeschikte ambtshalve (technische) aanpassingen. Zo wordt de definitie van peil (artikel 2.9 van de regels) aangepast. In de zienswijzennotitie is een overzicht van de wijzigingen opgenomen.

3.4 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht.

Het bestemmingsplan is op 16 december 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 rechtskrachtig te kunnen laten worden.

Kanttekeningen/risico's

Algemeen

Belanghebbenden kunnen (ook als ze geen zienswijze hebben ingediend) beroep instellen. In dit geval is er een zienswijze ingediend. Er is een kans dat er ook beroep wordt ingesteld. Dit zal worden behandeld door de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld, duurt het langer voor er duidelijkheid is over het al dan niet onherroepelijk worden van het plan.

Inclusie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd. Het is na vaststelling te raadplegen in het gemeentehuis en digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl.

De woningen zijn bestemd voor de middeldure huur conform de doelgroepenverordening van Maasdriel. Zowel de appartementen als de levensloopbestendige woningen zijn geschikt voor meerdere doelgroepen waaronder senioren. De woningen voorzien in de woningbehoefte.

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)

Geen

Het betreft een particulier plan. Er is een anterieure overeenkomst gesloten (zaak 231386) waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal van apparaatskosten en een bijdrage Bovenwijks. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten.

Bedrijfsvoering

Het adviseren over ruimtelijke initiatieven en het begeleiden van bestemmingsplanprocedures behoort tot de reguliere werkzaamheden van Team RO. Het plan is afgestemd en besproken met Team R&B.

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.

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

- de belanghebbende in het beroepsschrift moet vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- de belanghebbende binnen de beroepstermijn moet aangeven 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 beroepsschrift versneld behandelt.

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 (De Bommerijerwaardgids), gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl). De indiener van de zienswijze wordt daarnaast schriftelijk geïnformeerd over uw besluit

Evaluatie / controle

Na realisatie plan.

Nota van wijzigingen

Bijlagen

- Zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen Kerkdriel herziening 2021, Dalemstraat 12-14" met bijlagen.
- Ontwerpbestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2021, Dalemstraat 12-14' te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl