

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2023, Teisterbandstraat 16'
Zaaknummer	: 899795
Datum collegevergadering	: 16 april 2024
Datum raadsbesluit	: 30 mei 2024
Datum raadsvergadering	: 30 mei 2024
Portefeuillehouder	: Wethouder De Raaf
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, Timo van Os

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De voorstellen uit de 'Nota van zienswijzen' over te nemen;
3. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2023, Teisterbandstraat 16', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1245-VG01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De initiatiefnemer is voornemens om het voormalige agrarische bedrijf aan de Teisterbandstraat definitief te beëindigen. De agrarische bedrijfswoning met de aangebouwde schuur krijgt een woonbestemming en dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' en op het voormalig agrarisch erf worden twee nieuwe woningen gerealiseerd: één aan de Teisterbandstraat en één aan de Leijensteinstraat..



Afbeelding 1: Nieuw bestemmingsplan

Zienswijze

De ingediende zienswijze is zorgvuldig beoordeeld en voorzien van een reactie in de bijlage 'nota van zienswijzen'. De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan.

Participatie

De initiatiefnemer heeft een informatiebijeenkomst georganiseerd voor omwonenden, en de mogelijkheid gegeven om op een andere manier met hen in gesprek te gaan. Reacties van omwonenden waren initieel positief. Het ontwerpbestemmingsplan lag van 21 december 2023 tot en met 2 februari 2024 ter inzage. In deze periode is één zienswijze over het plan ingediend.

Argumenten

1.1 Het verhalen van kosten is op een andere manier geregeld.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal, zodat geen exploitatieplan vereist is op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Verder is er met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee komen eventuele planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer.

2.1 De binnengekomen zienswijze is zorgvuldig beoordeeld en voorzien van een reactie in de nota van zienswijzen.

De zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. Hierbij een korte samenvatting:

- Aangegeven wordt dat het bouwvlak van de nieuwe woning aan de Teisterbandstraat 7,5m van de straat af wordt geplaatst, waardoor in combinatie met de toegestane goothoogte uitzicht op de achtertuin ontstaat. Bij het bepalen van de situering heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. De volgroeide boom aan de Teisterbandstraat vormt een waardevol groen element, dat behouden dient te blijven. Het bouwvlak voor de nieuwe woning aan de Teisterbandstraat is om die reden op enige afstand van de weg gesitueerd, achter de waardevolle boom. Het verder naar de wegzijde verplaatsen van het bouwvlak, is niet mogelijk omdat zich hier de waardevolle boom bevindt.
- Gevraagd wordt om met de nieuwe woning aan de Teisterbandstraat rekening te houden met privacy van bestaande buurwoning en de goothoogte aan te passen naar 3 meter aan de zijde van Teisterbandstraat 18. De maximale goothoogte van 6 meter is gelijk aan de maximale goothoogte van de andere woningen in de Teisterbandstraat. Er zijn geen zwaarwegende redenen om voor de nieuwe woning een lagere goothoogte te hanteren.

2.2 Ambtshalve wijziging.

Bevoegd gezag is bevoegd om op eigen initiatief wijzigingen door te voeren. Het gaat hierbij om de waterberging die verder is gespecificeerd in de bestemmingsplan toelichting namelijk:

- De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) gebaseerd op langdurige grondwatermetingen in de omgeving is toegevoegd.
- De NAP hoogte van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is opgenomen en de wegpeil- en vloerpeilhoogte in NAP is toegevoegd.
- Tabel met waterbergende voorziening per perceel is toegevoegd.

3.1 Dit bestemmingsplan moet vastgesteld worden door de gemeenteraad, omdat het een herziening betreft.

In het huidige bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee een dergelijke verandering in het

bestemmingsplan wordt beoogd. Er is dus een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk, deze dient vastgesteld te worden door de gemeenteraad.

3.2 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is getoetst aan de geldende beleidskaders en de milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Dit is samen met een beschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan onderbouwd. In het bestemmingsplan staat ook een toelichting op de relevante juridische aspecten en de uitvoerbaarheid van het plan. Het bestemmingsplan toont daarmee aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen/risico's

3.1 Mogelijkheid tot beroep

In het kader van de beroepsfase kan er nog beroep worden ingediend tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Programma duurzaamheid

De bouw van een nieuwe woning is een uitgelezen moment om stappen te zetten om deze duurzaam te realiseren. Technische maatregelen voor energiebesparing en beperking van de CO₂-uitstoot kunnen direct verwerkt worden tijdens de bouw van de woning. We wijzen initiatiefnemer daarom op de mogelijkheden voor advies en subsidies die het Energieloket Rivierenland op dit gebied biedt (via internet op <https://energieloketrivierenland.nl/maasdriel/> en via ons wekelijks Energieloket).

Financiën (incl. BTW-effect)

De kosten voor de gemeentelijke apparaatskosten zijn reeds in rekening gebracht bij de initiatiefnemer. Na onherroepelijk worden van het plan brengt de gemeente een bijdrage van € 23.475,- in rekening voor het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen, voor het Fonds Verevening Sociale Woningbouw worden geen kosten in rekening gebracht. Daarnaast hebben we met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst afgesloten. Hierin hebben we afgesproken dat eventuele planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer komen, mocht dit bestemmingsplan daartoe leiden.

Bedrijfsvoering

Het in procedure brengen van het bestemmingsplan maakt deel uit van de reguliere werkzaamheden.

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 een ieder 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 (Bommelerwaardgids, het gemeenteblad, de gemeentelijke website en ruimtelijkeplannen.nl en officielebekendmakingen.nl).

Juridisch

Tegen de vaststelling kan beroep worden ingesteld.

Evaluatie / controle

Na realisatie plan.

Nota van wijzigingen

Niet van toepassing.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2023, Teisterbandstraat 16' met bijbehorende onderzoeken, te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl en omgevingsloket.overheid.nl (bij regels op de kaart).
2. Nota van zienswijzen.



Raadsbesluit
Zaaknummer: 899795

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 april 2024,

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 voorstellen uit de 'Nota van zienswijzen' over te nemen;
3. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2023, Teisterbandstraat 16', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1245-VG01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 30 mei 2024.

De gemeenteraad voornoemd,

de griffier,

H.M. van 't Westeinde

de voorzitter (wnd),

J.L. Geurts