



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 mei 2023,

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. Het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2021, Ipperakkeren 17-87a", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1258- VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BRK 2021-09-21", gewijzigd vast te stellen¹.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 6 juli 2023.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier a.i.,

H.M. van 't Westeinde

De waarnemend voorzitter,

J.L. Geurts

¹ 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.

Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Woningbouwplan Ipperakkeren Kerkdriel

Kern van het raadsvoorstel

Het bestemmingsplan “Kerkdriel herziening 2021, Ipperakkeren 17-87a” (BP1258) heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Met het bestemmingsplan wordt de realisatie van 48 woningen (36 appartementen en 8 boven- en 4 benedenwoningen) aan de Ipperakkeren te Kerkdriel mogelijk gemaakt. Het betreft 48 sociale huurwoningen van Woningstichting Maasdriel. De woningen komen in plaats van de huidige flats (36 sociale huurwoningen) aan de Ipperakkeren.

Gerelateerde raadsstukken

- *

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Woningbouwplan Ipperakkeren Kerkdriel
Zaaknummer	: 697712
Datum collegevergadering	: 16 mei 2023
Datum raadsbesluit	: 6 juli 2023
Datum raadsvergadering	: 6 juli 2023
Portefeuillehouder	: Wethouder De Raaf
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdriel, afdeling , Diriël van Lienden

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan “Kerkdriel herziening 2021, Ipperakkeren 17-87a”, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1258- VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan “BRK 2021-09-21”, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Voorgeschiedenis

Woningstichting Maasdriel (WSM) wil de bestaande gedateerde sociale huurflats, (zonder lift) aan de Ipperakkeren in Maasdriel slopen en vervangende nieuwbouw in een andere typologie (appartementen en boven- en benedenwoningen) realiseren. Om dit mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien.

Het plan

In het nieuwe voorgestelde plan worden 48 wooneenheden gerealiseerd voor de sociale verhuur. In de huidige situatie zijn er 36 woningen aanwezig. De bijbehorende parkeeropgave is in het voorgestelde plan verwerkt. Er heeft specifiek voor dit plan een parkeeronderzoek plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat het plan kan voldoen aan het parkeerbeleid en de norm. Bezoekers kunnen parkeren op het parkeerterrein aan de Kerkstraat. Het omliggende openbaar gebied wordt heringericht. WSM werkt dit met ons en de provincie Gelderland verder uit (Steengoed Benutten). Om te voldoen aan de wateropgave en het geheel een zo groen mogelijke uitstraling te geven worden sedumdaken op de bouwblokken en halfopen bestrating voor de parkeervakken op het eigen terrein van WSM gerealiseerd.

Bestemmingsplanprocedure

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 23 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In de periode dat het plan ter inzage lag, zijn er geen zienswijzen ingekomen.

Op verzoek van Waterschap Rivierenland zijn er ambtelijk enkele (ondergeschikte) zaken aangepast in de watertoets (paragraaf 5.11.4 van de toelichting van het bestemmingsplan, artikel 11 van de regels en paragraaf 5.1 en 5.2 van bijlage 8 bij de toelichting). De berekening voor het verhard oppervlak is aangepast en daarnaast wordt een zinsnede toegevoegd dat met de aanleg rekening wordt gehouden met een gescheiden rioolstelsel. Bijgevoegd een oplegnotitie waarin de wijzigingen worden toegelicht en het vast te stellen bestemmingsplan waarin de aanpassingen ten opzichte van het ontwerp gemarkeerd zijn. Deze aanpassingen hebben geen consequenties voor de conclusie van de watertoets of het plan.

Waterschap Rivierenland heeft op 2 mei 2023 aangegeven dat zij akkoord is als deze aanpassingen in het plan worden doorgevoerd.

Participatie

WSM heeft in een vroeg stadium al gesprekken gevoerd met bewoners van de flats en direct omwonenden. Zie bijlage 9 van het bestemmingsplan: 'Omgevingsdialoog'. Daarnaast is er een bewonerspanel waarmee WSM regelmatig overleg heeft en heeft WSM met de huidige inwoners van de flats constant contact. Er is een informatiepunt en er vinden regelmatig huisbezoeken plaats om ze te informeren.

Op 9 januari 2023 heeft WSM bewoners en omwonenden geïnformeerd over de stand van zaken en de te doorlopen procedure tijdens een zogenoemde containerdag/opruimdag op de planlocatie. Bezoekers konden hun afval weggooien op containers op een centrale plaats. Hier was ook een informatiepunt ingericht.

Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is er op 17 april 2023 een inloop gehouden op de planlocatie. Tijdens deze avond waren er veel belangstellenden. Zij hadden met name vragen over de invulling en uitvoering (planning) van het plan.

Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Tijdelijke woningen

Bewoners kunnen ten tijde van de uitvoering tijdelijk verhuizen naar de woningen die WSM aan de Bussenerweg hoopt te realiseren. Voor de tijdelijke woningen aan de Bussenerweg is een omgevingsvergunning aangevraagd. Deze procedure is in behandeling.

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 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn tijdens de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen ingekomen.

2.2 Het bestemmingsplan wordt op verzoek van Waterschap Rivierenland gewijzigd.

Waterschap Rivierenland had nog een aantal opmerkingen naar aanleiding van de watertoets. Zoals eerder aangegeven worden deze verwerkt (zie ook bijgevoegde oplegnotitie).

Deze aanpassingen hebben geen consequenties voor de conclusie van de watertoets of het plan. Waterschap Rivierenland heeft op 2 mei 2023 aangegeven dat zij akkoord zijn als deze aanpassingen in het plan worden doorgevoerd.

2.3 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht.

Het bestemmingsplan is op 23 maart 2023 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 plan is voor iedereen te raadplegen of op het gemeentehuis of digitaal via www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast heeft initiatiefnemer de direct omwonenden van het plangebied tijdens diverse overleggen geïnformeerd over de plannen.

Initiatiefnemer biedt ook in dit stadium van de procedure omwonenden de mogelijkheid een persoonlijke toelichting op het plan te krijgen. Zie ook onder burgerparticipatie en communicatie.

Er worden 48 sociale huurwoningen gerealiseerd die worden verhuurd door WSM. De woningen voorzien in de woningbehoefte. De woningen zijn gelijkvloers en er is een lift.

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 vaststellen van het bestemmingsplan heeft geen financiële effecten, anders dan dat de gesloten anterieure overeenkomst kan worden voortgezet.

In de anterieure overeenkomst (zaak 473020) zijn onder meer afspraken gemaakt over kostenverhaal van apparaatskosten en een bijdrage Bovenwijken. 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 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.

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 Bommelerwaardgids), gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl).

Evaluatie / controle

Na realisatie plan.

Nota van wijzigingen

Bijlagen

- Vast te stellen bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2021, Ipperakkeren 17-87a" (toelichting, regels, verbeelding en bijlage 8 Watertoets) waarin de voorgestelde wijzigingen zijn gemarkeerd.
- Oplegnotitie Watertoets Ipperakkeren, 2022032
- Het complete ontwerpbestemmingsplan is met alle bijlagen te raadplegen via: www.ruimtelijkeplannen.nl