

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 september 2023,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

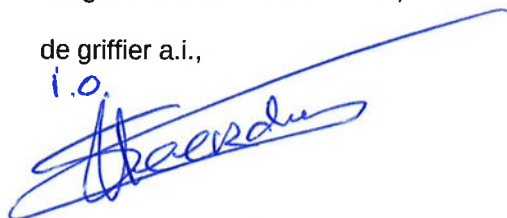
besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Hedel herziening 2022, Blankensteijn 11", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1265-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) van 29 juni 2023 ongewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteit plan 'Blankensteijn 11 te Hedel' van d.d.15 september 2022 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota;

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 9 november 2023.

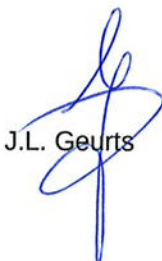
De gemeenteraad voornoemd,

de griffier a.i.,



H.M. van 't Westeinde

de waarnemend voorzitter,



J.L. Geurts



Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : vaststellen bestemmingsplan 'Hedel herziening 2022,
Blankensteijn 11"

Kern van het raadsvoorstel

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Hedel herziening 2022, Blankensteijn 11" ten behoeve van de bouw van 45 appartementen voor de sociale huur met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen, groen en waterretentie.

Gerelateerde raadsstukken

- bestemmingsplan 'Hedel herziening 2022, Blankensteijn 11";
- beeldkwaliteitsplan;
- onderzoeksrapporten behorende bij het bestemmingsplan;

Raadsvoorstel

Onderwerp	: vaststellen bestemmingsplan 'Hedel herziening 2022, Blankensteijn 11" (BP1265)
Zaaknummer	: 837765
Datum collegevergadering	: 19 september 2023
Datum raadsbesluit	: 9 november 2023
Datum raadsvergadering	: 9 november 2023
Portefeuillehouder	: Wethouder De Raaf
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, Sander Bosch

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Hedel herziening 2022, Blankensteijn 11"', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1265-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de basisregistratie grootschalige topografie (BGT) van 29 juni 2023 ongewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteit plan 'Blankensteijn 11 te Hedel' van d.d.15 september 2022 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota;

Inleiding

Woonstichting De Kernen heeft in samenspraak met de gemeente een bouwplan ontwikkeld voor het plangebied in Hedel aan de Blankensteijn 1 tot en met 11 en de Dreef 2 voor 45 sociale huurappartementen. Het plangebied is sinds 2021 geheel in eigendom van de woonstichting.

Het bouwplan bestaat uit een appartementencomplex van drie bouwlagen en een achterterrein met parkeerplaatsen, groen en bergingen. Het plan heeft voldoende kwaliteit om meerwaarde te bieden aan de omgeving en te voorzien in een directe woningbehoefte. Het achterterrein blijft in eigendom van de woonstichting maar wordt openbaar toegankelijk. De woonstichting zal zorgen voor aanleg, beheer en onderhoud van de buitenruimte.

Onderdeel van het plan is het beeldkwaliteitsplan (BKP). Hierin is aangegeven aan welke ruimtelijke kwaliteiten het gebouw en de buitenruimte moeten voldoen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) zal de aanvraag omgevingsvergunning aan het beeldkwaliteitsplan toetsen. Om dit formeel te regelen is het noodzakelijk dat het BKP onderdeel is van de welstandsnota. De CRK heeft positief geadviseerd op het BKP.

Parkeren en groen

In overleg met onze verkeerskundige is, gelet op het woningtype en de beschikbaarheid van voldoende parkeerplaatsen in de directe omgeving, ingestemd om een parkeernorm te hanteren van 1,8. Hiertoe heeft de ontwikkelaar een parkeerbezettingsonderzoek uitgevoerd dat aantoont dat er in de omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn. Op eigen terrein worden 64 parkeerplaatsen aangelegd. Aan de Blankensteijn en De Dreef wordt het aantal parkeerplaatsen uitgebreid naar 17.

Door de norm bij dit bijzondere project, waarbij er alleen sociale huurwoningen worden gebouwd, te verlagen ontstaat er meer ruimte in het plan voor andere functies zoals groen. Op deze wijze kunnen we voorzien in de behoefte van sociale huurwoningen. In het plan wordt daarbij zo optimaal mogelijk groen aangelegd (verblijfsgroen, groene parkeerplaatsen en sedumdaken) en rekening gehouden met de wateropgave. Bij de berekening van de hoeveelheid groen zijn in dit plan naast het verblijfsgroen ook deels de groene parkeerplaatsen en de sedumdaken meegerekend. De initiatiefnemer zal in dit plan gebruik maken van infiltratiekoffers onder het maaiveld.

Procedure bestemmingsplan hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp vanaf 6 juli tot 16 augustus 2023 ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend.

Parallel aan de bestemmingsplanprocedure is ook een procedure hogere grenswaarde wegverkeerslawaaï (Hgw) gevoerd omdat de geluidbelasting op grote delen van de gevels de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. Ook tegen dit ontwerp is geen zienswijzen ingediend. De procedure Hgw is een bevoegdheid van het college.

De voorkeurgrenswaarde voor geluid bedraagt 48dB, de wettelijke toegestane grens is 63dB. Het akoestisch onderzoek toont aan (bijlage 2) dat het geluid op de buitengevel 61dB zal bedragen. Dat is binnen de wettelijke grens, maar boven de voorkeurswaarde. Maatregelen om het geluid te verminderen zijn onderzocht en niet mogelijk geacht; het wegdek heeft al glad asfalt en geluidschermen passen niet in het stedenbouwkundig plan. Maatregelen tot geluidsisolatie worden volgens het bouwbesluit uitgevoerd zodat binnen wel de voorkeurswaarde wordt gehaald.

Burgerparticipatie

Op 1 november 2022 heeft de woonstichting in samenwerking met de gemeente een inloopavond georganiseerd voor omwonenden en andere geïnteresseerden. Deze avond is goed bezocht en er waren complimenten voor het ontwerp. Uit de respons op deze avond bleek ook dat er grote behoefte bestaat aan de appartementen.

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 echter dat dit niet hoeft als:
- a.** het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.
 - b.** fasering niet noodzakelijk is;
 - c.** het stellen van eisen of regels niet nodig is.

Voor dit bestemmingsplan 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 eventuele planschade op initiatiefnemer verhaald wordt.

- 2.1** *Het voorliggende bouwplan zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor de omgeving*
De gesloopte bebouwing aan de Blankensteijn ter plaatse van de projectlocatie was sterk gedateerd en had weinig kwaliteit. De voormalige bakkerij, die het grootste deel van het gebied besloeg, is sinds lange tijd gestopt en werd deels als opslagfunctie gebruikt. Het bouwplan voorziet in een gevel die recht doet aan de Blankensteijn als verbindingsweg naar het centrum.

- 2.2 *Het voorliggende bouwplan voorziet in een aanzienlijke woonbehoefte binnen de gemeente Maasdriel*
Het plan voorziet in de realisatie van 45 huurappartementen die onder de huursubsidiiegrens worden verhuurd. Het gaat om 30 appartementen van 60m² vloeroppervlak en 15 appartementen met 75m² vloeroppervlak. Alle appartementen hebben een balkon. Per bouwlaag is ruimte voor 15 appartementen. De onderstaande appartementen bevinden zich op het maaiveld. De appartementen zijn bij uitstek geschikt voor starters.
- 2.3 *Ruimtelijk en functioneel is het bouwplan op deze locatie aanvaardbaar*
De commissie ruimtelijke kwaliteit heeft positief geadviseerd op het voorliggende bouwplan. Het plan versterkt de omgeving van de Blankensteijn als verbinding naar het centrum. Functioneel is de toevoeging van woningbouw nabij het centrum van Hedel een meerwaarde.
- 2.4 *Het plan is opgenomen in het woningbouwprogramma 2020-2030*
Het bouwplan is al opgenomen in het woningbouwprogramma. Uitvoering staat gepland voor 2024.
- 2.5 *Het plan is met betrekking tot de aspecten groen, water en parkeren akkoord bevonden*
Het ontwerp is in nauw overleg met het team R&B tot stand gekomen. Met betrekking tot het aspect parkeren was het, gelet op het type woning, de doelgroep en de aanwezigheid van beschikbare parkeerplaatsen in de directe omgeving, verantwoord om de parkeernorm te verlagen naar 1,8. De onderdelen groen en water zijn zo optimaal mogelijk in het plan verwerkt.
- 2.6 *De geluidswaarde blijft binnen de toegestane grenswaarde*
Uit akoestisch onderzoek blijkt dat bij 43 woningen de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder overschreden wordt. Dit wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de Blankensteijn.
Maatregelen die het geluid verminderen, zoals een geluidscherm of een stiller wegdek, zijn niet mogelijk, doelmatig of gewenst. Voor deze woningen is het daarom noodzakelijk om een hogere (maximale) geluid-grenswaarde vast te stellen (zie ook bijlage 2). Dit is een bevoegdheid van het college.
- 3.1 *Het beeldkwaliteitsplan moet het toetsingskader worden voor de commissie Ruimtelijke Kwaliteit*
De geldende welstandsnota voorziet onvoldoende in het oprichten van een appartementencomplex met de ruimtelijke kwaliteiten zoals de gemeente die op deze locatie wenselijk acht. Door het bijgevoegde beeldkwaliteitsplan onderdeel te laten worden van de welstandsnota wordt hierin voorzien en is de ruimtelijke kwaliteit verzekerd. Het beeldkwaliteitsplan is alleen van toepassing op het plangebied aan de Blankensteijn te Hedel.

Kanttekeningen/risico's

Alhoewel er geen zienswijzen zijn ingediend kunnen belanghebbenden nog beroep instellen tegen het vast te stellen bestemmingsplan.

In de regels van het bestemmingsplan zijn nog een aantal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het uitvoeren van milieuonderzoeken. Dat had te maken met de bestaande bebouwing die dit praktisch niet toeliet.

Inclusie

Het is nog niet duidelijk of het appartementencomplex ook voorziet in een lift. De woningen op de begane grond (15 stuks) zijn in ieder geval bereikbaar voor minder validen.

Programma duurzaamheid

Het appartementengebouw wordt gebouwd volgens BENG (bijna energie neutrale gebouwen). In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat de daken waar mogelijk worden voorzien van groen (sedumdaken).

Financiën (incl. BTW-effect)

In de anterieure overeenkomst zijn de apparaatskosten vastgelegd. Deze dekken de kosten van de ambtelijke organisatie. Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan is de woonstichting ook een bijdrage verschuldigd voor het fonds bovenwijks. Ook is een overeenkomst planschade gesloten met de woonstichting.

Bedrijfsvoering

De werkzaamheden vallen onder de normale bedrijfsvoering van het team RO.

Uitvoering*Planning*

Woonstichting de Kernen is al gestart met de sloop van de bestaande opstallen in het plangebied. Na de beroepstermijn van het vastgestelde bestemmingsplan kan de formele aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend. Daarna kan gestart worden met de bouw. De verwachting is dat in 2024 gestart wordt met de bouw.

Handhaving

Niet van toepassing

Communicatie

In de Bommelerwaardgids en in het Gemeenteblad zullen we bekend maken dat het bestemmingsplan en de beschikking Hgw zijn vastgesteld en dat belanghebbenden beroep kunnen instellen.

*Evaluatie / controle***Nota van wijzigingen****Bijlagen**

1. Bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding)
2. Beeldkwaliteitsplan
- 3 t/m 13 onderzoeksrapporten behorende bij het bestemmingsplan

Het gehele bestemmingsplan met alle bijbehorende bijlagen is ook te vinden via onderstaande link:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0263.BP1265-ON01>