



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 september 2023,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

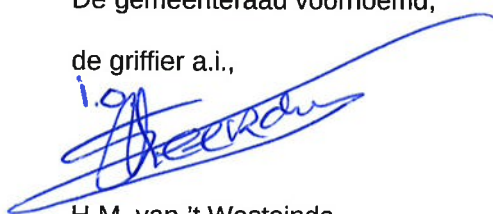
besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Velddriel herziening 2022, Voorstraat 70-72', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1273-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 10 juli 2023 ongewijzigd vast te stellen;

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 'Velddriel herziening 2022,
Voorstraat 70-72 '

Kern van het raadsvoorstel

Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Velddriel herziening 2022, Voorstraat 70-72' ten behoeve van de realisatie van 9 woningen met bijbehorende voorzieningen zoals parkeerplaatsen, groen en waterretentie.

Gerelateerde raadsstukken

- bestemmingsplan met regels, verbeelding en bijlagen
- onderzoeksrapporten behorende bij het bestemmingsplan
- adviezen van de veiligheidsregio

Raadsvoorstel

Onderwerp	: vaststellen bestemmingsplan 'Velddriel herziening 2022, Voorstraat 70-72 '
Zaaknummer	: 838193
Datum collegevergadering	: 26 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 'Velddriel herziening 2022, Voorstraat 70-72' , bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1273-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 10 juli 2023 ongewijzigd vast te stellen;

Inleiding

In november 2022 is omgevingsvergunning verleend voor de transformatie van het monumentale en voormalige schoolgebouw aan de Voorstraat 70-72 in Velddriel naar een gebouw voor drie eengezinswoningen. Het monumentale aanzicht van het pand blijft daarbij behouden. De bebouwing op het perceel werd voorheen gebruikt als sportschool. Voor fase 1 is een anterieure overeenkomst gesloten met de ontwikkelaar.

Voor het achterterrein, dat een grootte heeft van ca. 1.750m², is begin 2023 principemedewerking verleend voor het uitvoeren van fase 2 ten behoeve van de realisatie van 6 patiowoningen met bijbehorende parkeerplaatsen, groen, een waterberging en een calamiteitenontsluiting richting de Provincialeweg. De patiowoningen worden uitgevoerd in één bouwlaag.

Normaal gesproken wordt geen medewerking verleend aan het toevoegen van woningen op een achtererf. In dit geval is wel medewerking verleend aan een zestal woningen omdat het hier een om een relatief groot perceel binnen de bebouwde omgeving gaat, de vervallen bedrijfsopstallen worden verwijderd en de ruimte geschikt is voor het realiseren van een hofje. Tevens wordt hiermee voorkomen dat het achterterrein en de bedrijfsopstallen gebruikt gaan worden voor bedrijfsmatige activiteiten die hinder kunnen opleveren voor de omgeving.

Gelet op de behoefte aan levensloopbestendige woningen en de nabijheid van aanwezige voorzieningen is deze locatie geschikt voor senioren. De buitenruimte komt in eigendom van een VVE die zelf zorg zal dragen voor het beheer en onderhoud. Het gebied blijft voor een ieder toegankelijk. Voor fase 2 is een addendum getekend op de reeds gesloten anterieure overeenkomst.

Om het gehele plangebied, dat nu nog de bestemming 'bedrijven' heeft, om te zetten naar 'wonen' is een herziening van de ter plaatse geldende beheersverordening noodzakelijk. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan kan ook omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de zes patiowoningen.

Burgerparticipatie

De ontwikkelaar heeft regelmatig contact gevoerd met de omgeving over het plan. Eerder heeft de ontwikkelaar voor de omgeving een bijeenkomst gehouden in het buurthuis van Velddriel. Daarnaast heeft gemeente overleg gevoerd met de bewoners van de percelen die aan de achterzijde van het plangebied zijn gelegen.

Argumenten

1.1 *Er is een anterieure overeenkomst met addendum 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 met addendum 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 plan is ruimtelijk en milieutechnisch aanvaardbaar*

De onderzoeksrapporten behorende bij het bestemmingsplan tonen aan dat het plan ruimtelijk en milieutechnisch aan de gestelde eisen voldoet. Voor de nieuwe woningen is een goed woon- en leefklimaat verzekerd en de omliggende woningen worden niet in hun woongenot geschaad.

2.2 *Het plan voorziet in een woningbehoefte*

Ook in Velddriel is een grote behoefte aan levensloopbestendige woningen. Omdat alle voorzieningen op de begane grond zijn gesitueerd, zijn deze woningen bij uitstek geschikt voor senioren. De woningen zijn opgenomen in het vastgestelde woningbouwprogramma.

2.3 *In het plan is ruimte gereserveerd voor groen, parkeerplaatsen en waterretentie*

In het plan is ruimte gereserveerd voor groen, parkeerplaatsen en waterberging. De groene zone met boompjes en bankjes is daarmee geschikt als ontmoetingsplek voor bewoners en omwonenden van de Voorstraat 70-72. De patiowoningen worden met een (groen) sedumdak gerealiseerd, waarmee wordt voldaan aan de groennorm. Het hemelwater wordt binnen het plangebied opgevangen. Hiertoe worden infiltratiekratten gebruikt.

Binnen het plangebied zijn 20 parkeerplaatsen getekend (14 in de openbare ruimte en zes bij de patiowoningen). Dit betekent dat er overeenkomstig de parkeernorm van 2,3 binnen het plangebied één parkeerplaats tekort komt. Middels een parkeerbezettingsonderzoek is aangetoond dat er in de directe omgeving voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn die dit tekort kunnen opvangen.

2.4 *De veiligheidsregio heeft positief geadviseerd op het inrichtingsplan.*

De 9 woningen en het bijbehorende buitenterrein worden ontsloten via de doorgang tussen de woningen Voorstraat 72 en 74. Bij calamiteiten is er nog een ontsluiting

(poort) voor personen via het perceel aan de Provincialeweg. De doorgang aan de voorzijde is niet heel breed maar voldoet wel aan de eisen van een uitweg. Hulpvoertuigen zoals brandweer en ambulance kunnen tussen de twee gebouwen door.

2.5 De inrichting is verzekerd door de verwijzing naar het inrichtingsplan

De inrichting van het achterterrein met groen, parkeerplaatsen en verharding is verzekerd door een verwijzing in de regels naar bijlage 1 (het inrichtingsplan).

2.6 Vaststelling is noodzakelijk om het bestemmingsplan rechtskracht te geven

Pas als het bestemmingsplan rechtskracht heeft gegeven, kan een aanvraag omgevingsvergunning worden ingediend.

Kanttekeningen/risico's

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan nog beroep worden ingesteld.

Inclusie

De woningen worden levensloopbestendig met één bouwlaag uitgevoerd en zijn dus ook geschikt voor mensen die slecht ter been zijn.

Programma duurzaamheid

De woningen worden uitgevoerd volgens het BENG principe (bijna energie neutrale gebouwen).

Financiën (incl. BTW-effect)

De ontwikkelaar is op basis van de overeenkomst en het bijbehorende addendum de volgende bijdragen verschuldigd:

1. Apparaatskosten;
2. Bijdrage bovenwijks;
3. Verevening.

Omdat niet voldaan wordt aan de voorwaarde om 30% sociale woningbouw te realiseren, betaalt de ontwikkelaar een verevening. Exploitatie technisch was het niet haalbaar om te voldoen aan vastgestelde woonvisie. De bijdrage wordt gestort in het vereveningsfonds.

Bedrijfsvoering

De werkzaamheden behoren tot de reguliere taken van de afdeling.

Uitvoering

Planning

Na de beroepstermijn van het vastgestelde bestemmingsplan kan omgevingsvergunning worden aangevraagd voor de zes patiowoningen.

Handhaving

Niet van toepassing.

Communicatie

De bekendmaking wordt gepubliceerd in het Gemeenteblad en in de Bommelerwaardgids. De stukken zijn in te zien via ruimtelijkeplannen.nl en bij de balie van het gemeentehuis.

Evaluatie / controle

Niet van toepassing.

Nota van wijzigingen

Bijlagen

1. Bestemmingsplan met toelichting, regels en verbeelding
2. Onderzoeksrapporten
3. Adviezen van de veiligheidsregio
4. Website van de ontwikkelaar: www.veldmeester.nl

Het bestemmingsplan met bijbehorende onderzoeksrapporten is ook te raadplegen via:
<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0263.BP1273-ON01>