

Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Kerkdriel Noord, Veersteeg

Kern van het raadsvoorstel

Het ontwerp bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord, Veersteeg' lag van 20 december 2023 tot en met 31 januari 2024 ter inzage. In deze periode zijn twee zienswijzen over het plan ingediend. Met het bestemmingsplan wordt woningbouw met de daarbij behorende infrastructuur en groen-watervoorzieningen mogelijk gemaakt.

Het college heeft besloten de raad voor te stellen dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met de initiatiefnemer al een anterieure overeenkomst is gesloten. Het bestemmingsplan is op enkele punten aangepast.

Gerelateerde raadsstukken

- *

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord, Veersteeg.
Zaaknummer	: 911345
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

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen (nota van zienswijze);
3. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord, Veersteeg', bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand "NL.IMRO 0263.BP1288-VG01" met de bijbehorende bestanden vast te stellen.

Inleiding

Met de invulling van dit kavel aan de Veersteeg, zie figuur 1, wordt invulling gegeven aan de vraag naar woningen. Het beoogde programma bestaat uit 31 woningen met bijbehorende infrastructuur en groenvoorzieningen.



Figuur 1 planlocatie

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Kerkdriel. De ontwikkeling past niet binnen de bestemmingsplannen 'Buitengebied' en 'Kerkdriel Noord, Paddenstoelenbuurt'. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is het nodig dat een nieuw bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Het plan in overleg met de initiatiefnemer gewijzigd op de volgende punten:

- het bouwblok langs de Veersteeg wordt gewijzigd door in plaats van twee aparte bouwblokken 1 bouwblok te realiseren ten gunste van de ruimtelijke kwaliteit van het plan en de gebruikswaarde van de hoektuinen;
- als gevolg van het parapluplan bestemmingsplan Klimaat wordt in de regels vastgelegd dat het peil van het plangebied in samenspraak met de gemeente wordt vastgesteld;
- het beeldkwaliteitsplan te verankeren in de regels.

Via dit raadsvoorstel wordt uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord, Veersteeg' gewijzigd vast te stellen.

Burgerparticipatie

Het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp van het plangebied is op 1 september 2022 besproken met de direct omwonenden. Op 3 juli 2023 heeft er een algemene inloopavond plaatsgevonden waar iedereen welkom was. Op de laatste avond waren vooral potentiële kopers aanwezig. Tussen de ontwikkelaar en directe burens zijn afspraken gemaakt over een juiste afwatering in de nieuwe situatie. Deze afspraken hebben geen gevolg voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

Argumenten

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 de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee komen eventuele planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer.

2.1 De ingediende zienswijzen geven geen aanleiding om het bestemmingsplan niet vast te stellen.

De ingediende zienswijzen zijn zorgvuldig beoordeeld. De zienswijzen hebben niet geleid tot het aanpassen van het bestemmingsplan. Voor een volledig overzicht van de ingediende zienswijzen en de beantwoording ervan wordt verwezen naar de bijlage "nota van zienswijze"

3.1 Het bestemmingsplan is integraal getoetst en beoordeeld en voldoet daarmee aan een goede ruimtelijke ordening.

De ambtelijke organisatie heeft het ontwerp bestemmingsplan en alle daarbij behorende onderzoeken integraal getoetst en beoordeeld. We concludeerden dat het bestemmingsplan, inclusief de aanpassingen kan worden vastgesteld.

3.2 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht.

Het bestemmingsplan is op 20 december 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 rechtskracht te geven.

Kanttekeningen/risico's

2.1. Degene die het niet eens zijn met de beantwoording op hun ingebrachte zienswijze kunnen in beroep gaan bij de Raad van State.

Ondanks de zorgvuldige beoordeling van de ingediende zienswijzen en de verschillende aanpassingen in het plan, kunnen de indieners niet tevreden zijn en alsnog in beroep gaan. De start van het bouwrijp maken en woningbouw wordt dan ernstig vertraagd.

2.2 Mogelijkheid tot het indienen van beroep.

Belanghebbenden kunnen ook beroep tegen een bestemmingsplan instellen als ze geen zienswijze hebben ingediend tegen dat plan.

Inclusie

Niet van toepassing.

Programma duurzaamheid

Nieuwbouw is een uitgelezen en logisch moment om stappen te maken op het gebied van duurzaamheid, omdat technische aanpassingen direct bij de bouw kunnen worden geïntegreerd. Technische maatregelen voor energiebesparing en beperking van de CO₂-uitstoot kunnen direct verwerkt worden tijdens de bouw van de woningen. We wijzen

initiatiefnemer daarom op de mogelijkheden voor advies en subsidie die het Energieloket Rivierenland op dit gebied biedt.

Financiën (incl. BTW-effect)

Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee de plankosten gedekt worden.

Bedrijfsvoering

Het adviseren over ruimtelijke initiatieven en het begeleiden van bestemmingsplanprocedures behoort tot de reguliere werkzaamheden van het Team RO.

Samenwerking

Het bestemmingsplan is samen met de omgevingsdienst beoordeeld.

Juridische zaken

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt 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 voorlopige voorziening wordt aangevraagd).

Uitvoering

Planning

15 mei 2024 Voorbespreking commissie Ruimte
30 mei 2024 Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
Juni juli 2024 Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage
Vanaf juli 2024 Inwerkingtreding bestemmingsplan.

Handhaving

Niet van toepassing.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl. Het ontwerp bestemmingsplan en de aanmeldnotitie worden bekendgemaakt in de Staatscourant (www.officiëlebekendmakingen.nl), het huis-aan-huisblad en op onze website. Het plan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd.

Evaluatie / controle

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord, Veersteeg', inclusief bijbehorende bijlagen
- Nota van zienswijzen
- Raadsbesluit



Raadsbesluit
Zaaknummer: 911345

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

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

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. In te stemmen met de reactie op de zienswijzen (nota van zienswijze);
3. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel Noord, Veersteeg', bestaande uit de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand "NL.IMRO 0263.BP1288-VG01" met de bijbehorende bestanden 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