

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 november 2015

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 Koningin Wilhelminastraat (BP1039)'¹, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1039.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan o_NL.IMRO.0263.BP1039_gbkn8-5-2015, ongewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitplan "Verkavelingsplan en Beeldkwaliteitskader Koningin Wilhelminastraat 50" d.d. 6 mei 2015 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

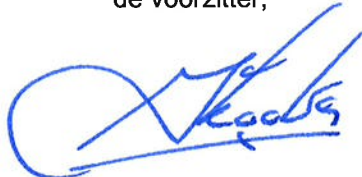
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 december 2015

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

¹ De Crisis en herstelwet is van toepassing op het plan. Dit komt in de beroepstermijn tot uiting.

Dit betekent dat op het moment dat een belanghebbende beroep instelt:

- in het beroepschrift vermeld moet worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- binnen de beroepstermijn aan gegeven moet worden 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.

Gemeenteraad	17 december 2015	18
---------------------	------------------	----

Kerkdriel, 3 november 2015,

Onderwerp Hedel herziening 2015, Koningin Wilhelminastraat (BP 1039)
--

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Hedel herziening Koningin Wilhelminastraat (BP1039)¹', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1039.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan gbkn8-5-2015, ongewijzigd vast te stellen;
3. Het beeldkwaliteitplan "Verkavelingsplan en Beeldkwaliteitskader Koningin Wilhelminastraat 50" d.d. 6 mei 2015 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

Inleiding

Op 25 juni 2013 heeft uw college al ingestemd met de start van de bestemmingsplanprocedure voor het woningbouwplan aan de Koningin Wilhelminastraat 50 in Hedel (zie bijlage). Met ingang van 11 juni 2015 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging is er (op 23 juni 2015) een inloopavond gehouden.

Tijdens deze avond was er veel (positieve) belangstelling voor het plan. Inmiddels hebben zich 35 geïnteresseerden gemeld bij de makelaar.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 23 woningen met bijbehorende voorzieningen mogelijk. Het gaat om zeven vrijstaande woningen, vier twee-onder-een-kapwoningen en twaalf rijwoningen, waarvan de tussenwoningen in het goedkope segment vallen.

Tijdens de termijn van terinzagelegging is er één inspraakreactie ingekomen. Inspreker had twee vragen/verzoeken (behoud van een muur en rekening houden met een pijp die van de vijver naar de wetering loopt).

¹ De Crisis en herstelwet is van toepassing op het plan. Dit komt in de beroepstermijn tot uiting. Dit betekent dat op het moment dat een belanghebbende beroep instelt:

- in het beroepschrift vermeld moet worden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- binnen de beroepstermijn aan gegeven moet worden 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.

De ontwikkelaar heeft overleg gehad en er wordt tegemoet gekomen aan de wensen van inspreker. Dit ligt vast in een overeenkomst. Daarnaast heeft het vooroverleg plaatsgevonden met betrokken partijen.

De procedure voor het bestemmingsplan is gestart en het ontwerpbestemmingsplan heeft van 10 september 2015 tot en met 20 oktober 2015 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingekomen.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan en beeldkwaliteitplan vaststellen?

Beoogd effect

Realisatie van woningbouw aan de Koningin Wilhelminastraat 50 in Hedel.

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 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.

Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dit betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

2.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ingekomen.

2.2 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 11 juni 2015 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.

2.3 Er is overleg geweest met de provincie (in verband met de woningbouwplanning) en afgesproken is dat dit plan doorgang kan vinden.

3.1 Het beeldkwaliteitsplan wordt hierdoor een toetsingskader bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de te realiseren woningen in het plangebied.

Kanttekeningen

Retentie wordt niet op eigen terrein gerealiseerd.

Retentie wordt niet op eigen terrein gerealiseerd. De ontwikkelaar koopt om de retentie te realiseren een stuk grond van de gemeente voor € 175,00 per vierkante meter. Een overeenkomst hiervoor is reeds ondertekend.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer waarin afspraken gemaakt zijn over kostenverhaal (bijdrage ambtelijke inzet, bijdrage Fonds Bovenwijks). Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten. Eventuele planschade wordt verhaald op initiatiefnemer.

Er wordt door de ontwikkelaar grond aangekocht van de gemeente voor € 175,- per vierkante meter. Dit ten behoeve van te realiseren retentie. De gemeente komt zoals afgesproken in de gesloten anterieure overeenkomst de ontwikkelaar in de kosten tegemoet voor de aanleg van een langzaamverkeersverbinding tussen de Koningin Wilhelminastraat en het Koningin Julianaplein. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op het aankoopbedrag voor de door de ontwikkelaar aan te kopen grond.

Personeel en organisatie

Er zijn geen personele consequenties.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl).

Juridische zaken

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State. Gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend is de kans klein dat er beroep wordt ingesteld.

De Crisis- en herstelwet is van toepassing op het plan. Dit komt in de beroepstermijn tot uiting. Dit betekent dat op het moment dat een belanghebbende beroep instelt:

- in het beroepschrift moet worden vermeld dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- binnen de beroepstermijn aan gegeven moet worden 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.

Evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,

mr. ing. A.P.M.J. de Jong

H. van Kooten

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit
Team : Beleid en Regie
Steller : D. van Lienden
Portefeuillehouder : wethouder Van den Anker