

Gemeenteraad	15 september 2011	11
--------------	-------------------	----

Kerkdriel, 15 juli 2011

Onderwerp
Vaststelling bestemmingsplan "Alem herziening 2010, Welkesstraat 28".

Beslispunten

1. Te besluiten af te zien van de opstelling van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. Te besluiten de ontvangen zienswijzen van Achmea rechtsbijstand ingediend namens [REDACTED] en [REDACTED] allen te Alem ontvankelijk en geheel ongegrond te verklaren, overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bij dit voorstel behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Alem herziening 2010, Welkesstraat 28'.
3. Te besluiten het bestemmingsplan "Alem herziening 2010, Welkesstraat 28" ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Woonstichting De Kernen heeft met Woningstichting Maasdriel het initiatief genomen om te komen tot de realisering van een woningbouwplan van 17 (betaalbare) woningen aan Welkesstraat 28 te Alem. Daarbij worden ook subsidiegelden vanuit het investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing - II (ISV-II) ingezet om het tekort op de exploitatie van het woningbouwplan (mede) af te dekken. Voorwaarde voor realisering van het woningbouwplan en het verkrijgen van de toegezegde subsidiegelden is een onherroepelijk in werking getreden bestemmingsplan.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan "Alem herziening 2010, Welkesstraat 28" heeft in de periode van 7 oktober 2010 tot en met 17 november 2010 ten behoeve van inspraak ter inzage gelegen in het gemeentehuis te Kerkdriel. Het voorontwerp van het bestemmingsplan was ook als digitaal plan elektronisch raadpleegbaar. Verder is het voorontwerp in het kader van het wettelijke vooroverleg toegezonden aan de daarvoor in aanmerking komende instanties. De ontvangen reacties zijn behandeld en beantwoord. De weergave daarvan treft u aan in de "Reactienota inspraak en vooroverleg", die als bijlage is opgenomen in de toelichting bij het bestemmingsplan.

Vervolgens hebben wij het ontwerp van het bestemmingsplan "Alem herziening 2010, Welkesstraat 28" van 29 april 2011 tot en met 10 juni 2011 voor iedereen in het gemeentehuis ter inzage gelegd en werd het ontwerp ook als digitaal raadpleegbaar plan gepubliceerd. Naar aanleiding daarvan zijn bij de gemeenteraad door belanghebbenden twee zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en Mitsdien ontvankelijk. De ingediende zienswijzen en onze reactie daarop (in de 'Zienswijzennota bestemmingsplan 'Alem herziening 2010, Welkesstraat 28') treft u tezamen met het ontwerp van het bestemmingsplan aan in het agendadossier, dat voor u in de raadskamer ter inzage ligt.

Kernvraag

Kan het bestemmingsplan "Alem herziening 2010, Welkesstraat 28" ongewijzigd worden vastgesteld?

Beoogd effect

Het realiseren van betaalbare woningbouw in Alem.

Argumenten

- 1.1 De situatie op de woningmarkt en in het bijzonder in Alem is voor starters al jaren uitzichtloos.
- 1.2 Al vanaf 2004 bestaat het voornemen aan Welkesstraat 28 betaalbare woningbouw te realiseren.

1.3 Het woningbouwplan kan rekenen op een breed maatschappelijk draagvlak in Alem.

Kanttelingen

A. Algemeen

1. De realisering van het woningbouwplan is mede afhankelijk van het onherroepelijk rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan en een daaraan voorafgaande verplaatsing van de naastgelegen aardbeienkwekerij. Deze verplaatsing van de aardbeienkwekerij is noodzakelijk vanwege het gebruik van bestrijdingsmiddelen, dat zich niet verenigt met de realisering van het beoogde woningbouwplan. U heeft in uw vergadering van 30 juni 2011 planologische medewerking toegezegd om de bestaande aardbeienkwekerij aan Welkesstraat 26 te verplaatsen. In overleg met de aardbeienkweker wordt momenteel gesproken over het sluiten van een overeenkomst, waarin de afspraken met betrekking tot de verplaatsing worden vastgelegd. Voorafgaand aan de verplaatsing dient er een herziening van het bestemmingsplan buitengebied, binnendijks deel onherroepelijk van kracht te zijn.

2. In de procedure van het bestemmingsplan loopt het beeldkwaliteitplan van het woningbouwplan gelijk mee op.

B. Relatie met Maasdriel 2020+

De realisering van woningbouw en daarmee het leveren van een bijdrage aan het behoud van de leefbaarheid in Alem is volledig in overeenstemming met de toekomstvisie.

Bedrijfsvoering

Financieel

1. Met Woonstichting De Kernen is een planschadeovereenkomst gesloten. Alle projectgebonden kosten komen voor rekening van de woningstichting. In uw vergadering van 11 juni 2009 heeft uw raad aan de woningstichting ten behoeve van de realisering van dit woningbouwplan een ISV - II - bijdrage van € 200.000,00 toegezegd. De provincie Gelderland heeft eveneens een ISV - II - bijdrage toegekend van € 580.000,00.

2. Nu in de met de woningstichting anterieur gesloten overeenkomst het verhaal van kosten van de grondexploitatie volledig is verzekerd, kan worden afgezien van de vaststelling van een exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Personeel en organisatie

Overeenkomstig de afdelingsplanning.

Communicatie

Overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening.

Juridische zaken

De gemeenteraad is bevoegd waar het gaat om de vaststelling van het bestemmingsplan.

Evaluatie

Na het onherroepelijk rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris, de burgemeester,



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



D.W. de Cloe

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 juli 2011,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

besluit:

1. af te zien van de opstelling van een exploitatieplan zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.
2. de ontvangen zienswijzen van Achmea rechtsbijstand ingediend namens [REDACTED], [REDACTED], allen te Alem ontvankelijk en geheel ongegrond te verklaren, overeenkomstig hetgeen is gesteld in de bij dit besluit behorende 'Nota zienswijzen bestemmingsplan 'Alem herziening 2010, Welkesstraat 28'.
3. het bestemmingsplan "Alem herziening 2010, Welkesstraat 28", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1063-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN versie tot en met oktober 2009, ongewijzigd vast te stellen.

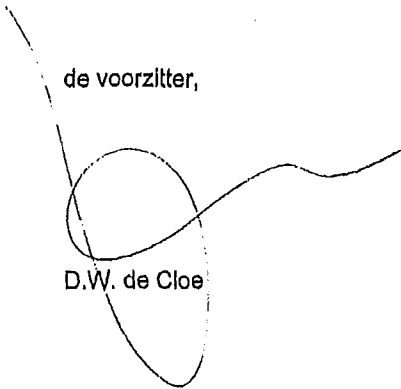
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 15 september 2011

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier



J.F. van Zutphen

de voorzitter,



D.W. de Cloe

ZIENSWIJZENNOTA

**WOONSTICHTING DE KERNEN
GEMEENTE MAASDRIEL**

14 juli 2011

B01055.000162.

Inhoud

Zienswijzennota	1
1.1 Inleiding	2
1.2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan	2
Zienswijzenreacties	8

HOOFDSTUK Zienswijzennota

1.1 Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan "Alem herziening 2010, Weikesstraat 28" heeft van 29 april tot en met 10 juni 2011 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn kon een ieder schriftelijk zienswijzen kenbaar maken bij de gemeenteraad. Desgewenst kon ook worden volstaan met een mondelinge zienswijze.

Deze zienswijzennota geeft de beantwoording van de ontvangen zienswijzen in het kader van het ontwerp bestemmingsplan.

Per zienswijze is in deze nota een samenvatting opgenomen met daarbij de beantwoording (cursief weergegeven). Daarbij is aangegeven op welke wijze de reactie in de planvorming wordt betrokken en op welke manier het ontwerp bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

1.2 Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan 'Alem herziening 2010 Weikesstraat 28" zijn – binnen de daarvoor gestelde termijn - twee zienswijzen binnen gekomen. Het betreft de reacties van:

1. Achmea rechtsbijstand, namens reclamant 1
2. Achmea rechtsbijstand, namens reclamant 2.

1.	NAW	Brieven nummers	Beroeps aanvulling in zaken	Aantasting
	Achmea rechtsbijstand , namens reclamant 1	115 612	De beoogde ontwikkeling garandeert onvoldoende woon en leefgenot voor toekomstige bewoners en hindert de bedrijfsvoering. Bedrijfsverplaatsi ng: Het bedrijf van cliënten wordt onevenredig gehinderd.	<p><i>De inrichting van het gebied aan de Weikesstraat 28 is ontwikkeld in samenspraak met de ontwikkelende partij, Woonstichting De Kernen. Gezien de ervaring van deze partij mag verwacht worden dat deze voldoende inzicht heeft in de wensen ten aanzien van woon- en leefgenot van de doelgroep waarvoor de woningen worden ontwikkeld. Na verplaatsing van de aardbeienkwekerij -waartoe gesprekken worden gevoerd- zal er ter plaatse sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.</i></p> <p><i>Met reclamant worden door de gemeente afspraken gemaakt over het verlenen van planologische medewerking voor de hervestiging van de aardbeienkwekerij op een perceel aan de St. Odradastraat te Alem De afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst. Hiermee wordt beoogd mogelijke beperkingen voor de realisering van het woningbouwplan weg te nemen. In de kosten van verplaatsing van de aardbeienkwekerij wordt een financiële tegemoetkoming aangeboden, die ten laste van de exploitatie van het woningbouwproject komt. Van een volledige schadeloosstelling kan geen sprake zijn.</i></p> <p><i>De inrichting van het gebied aan de Weikesstraat 28 is conform de uitgangspunten openbare ruimte van de gemeente Maasdriel. Daarbij wordt het gebied ingericht als 30 km/h-zone zodat geluidhinder tot</i></p>
			Aantasting woongenot : Stankhinder Geluidsoverlast Lichthinder	

			<p><i>het minimum wordt beperkt. Mede door het beperkte aantal parkeerplaatsen in het gebied en door de realisering van een groene heg tussen Weikesstraat 26 en het plangebied wordt de hinder als gevolg van stank en licht zoveel mogelijk beperkt tot een algemeen aanvaardbaar niveau.</i></p>
		Parkeerplaatsen	<p><i>De gemeente Maasdriel hanteert een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning. Gezien het aantal woningen betekent dit dat in het plan 34 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Een parkeerplaats op eigen terrein moet in de parkeerbalans voor 0,8 parkeerplaats worden meegerekend. In het plan zijn 36 parkeerplaatsen voorzien waarvan er twee zijn gelegen op eigen terrein. Aan de zijde van de woning van Weikesstraat 26 zijn 13 parkeerplaatsen voorzien. Daarnaast worden 13 parkeerplaatsen aan de zijde van de Meerenstraat en de Weikesstraat gerealiseerd als langspaarkeerplaatsen en zijn 8 parkeerplaatsen voorzien in het hofje.</i></p>
		Privacy	<p><i>Juist nu de voorgevelrooijlijn naar voren is geschoven wordt het zicht vanuit de woningen op het perceel van de Weikesstraat 26 verder beperkt. De gevels van de woningen die gericht zijn naar het perceel van reclamant liggen op meer dan 1 meter van de erfgrans.</i></p>

			Economische uitvoerbaarheid	<i>De private ontwikkeling komt volledig voor rekening van de ontwikkelende partij. De planontwikkeling leidt dan ook niet tot lasten voor de gemeente. Voorts is in een overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij voorzien dat eventuele planschade door de ontwikkelende partij aan de gemeente wordt vergoed. Verder wordt hier verwezen naar de toelichting bij het bestemmingsplan.</i>
			Flora en fauna	<i>Gezien de te treffen maatregelen in het kader van beschermde soorten kan een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden verleend.</i>
			Waterparagraaf.	<i>In het ontwerp bestemmingsplan is een waterparagraaf opgenomen. Het waterschap heeft ingestemd met de maatregelen die hierin zijn voorgesteld. Voor zover nodig zal zijn wordt de scheiding tussen de percelen op gelijke hoogte afgewerkt. In de wet is geregeld dat men niet op een ander perceel mag afwateren. Hiermee is de kans op wateroverlast ook uitgesloten.</i>
2.	Achmea rechtsbijstand , namens reclamant 2	115 440	Woningmarkt	<i>In hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt een samenvatting van de exploitatie opgenomen met de toevoeging, dat het negatief resultaat ten laste wordt gebracht van de ABR van de woningstichting. De toegekende subsidies van de overheden in het negatief resultaat worden eveneens vermeld. Verder is het zo dat er in 2009 een Woningmarktonderzoek door</i>

			<p><i>Companen is uitgevoerd. Hierin is een berekening gemaakt van de lokale behoefte (autonome groei zonder groeiambitie 2020+) in de gemeente Maasdriel. Dit is niet zodanig uitgesplitst dat de behoefte per kern wordt aangegeven. De exacte behoefte van Alem is er niet uit te halen maar in het dorpsplan van Alem (2009) staat dat de lokale behoefte 30 woningen bedraagt, gebaseerd op het Beleidskader Wonen Bommelerwaard 2005-2009). Verder staat daarin ook dat groei met 60 woningen noodzakelijk is om de voorzieningen in Alem op peil te houden. Het college en onlangs ook de raad (op 14 oktober 2010) heeft zich hieraan geconformeerd. Dus de behoefte van Alem is 60 woningen. Het plan van 17 woningen is dan lang niet toereikend.</i></p>
		Geurcirkel	<p><i>Bij de planontwikkeling Weikesstraat 28 Alem is rekening gehouden met Meerestraat 11 aangezien het een inrichting in het kader van de Wet milieubeheer is. Het betreffen activiteiten van agrarische aard met een milieuvergunning en een positieve agrarische bestemming op grond van het bestemmingsplan. Dit houdt in dat bij het houden van paarden voor het plangebied in principe rekening moet worden gehouden met een geurhindercontour van 100 meter. Hiermee komt de geurhindercontour over het plangebied heen te liggen. De gemeenteraad heeft evenwel in zijn vergadering van 16 december 2010 een geurverordening vast- gesteld. Hiermee wordt de genoemde vaste afstand voor diersoorten zonder</i></p>

			<p><i>geur-emissiefactor gehalveerd tot 50 meter binnen de bebouwde kom. In deze situatie worden geen bouwblokken geraakt en dus geen geurgevoelige objecten. Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het bestaand agrarisch gebruik hierdoor ook niet wordt belemmerd.</i></p>
		Parkeerprobleem	<p><i>Zie beantwoording onder 1 parkeerplaatsen. De gemeente Maasdriel hanteert een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per woning hiermee is in het plan ook rekening gehouden.</i></p>
		Toename verkeersdruk / Geluidsoverlast	<p><i>Gezien de huidige verkeersbelasting van de Meerenstraat van circa 1250 voertuigen per dag is de bijdrage aan de verkeersaantrekkende werking van 17 woningen verwaarloosbaar klein.</i></p>
		Privacy / Uitzicht	<p><i>Het bouwplan waar reclamanten op doelen bevindt zich op een afstand van meer dan 35 meter van de woning. De hoogte van de binnen dit bestemmingsvlak toegestane bebouwing is hetzelfde als nu aanwezig is. Niet ontkend wordt dat tengevolge van de bouwmogelijkheden op basis van het plan het uitzicht vanuit de woningen van reclamanten wordt verminderd en ook een zekere vermindering van de belevingswaarde van het aangrenzende gebied hiervan het gevolg kan zijn. Echter gezien de hiervoor genoemde afstand tussen enerzijds de woningen van</i></p>

			<p>reclamanten en anderzijds de locatie waartegen deze zienswijze zich richt, is de mening gerechtvaardigd dat dit vanuit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening alleszins aanvaardbaar is.</p> <p>Indien reclamanten van mening zijn, dat er een waardevermindering plaatsvindt tengevolge van de realisatie van het woningbouwplan kan een beroep worden gedaan op de mogelijkheid van toekenning van planschade (artikel 6.1 Wet ro).</p>
--	--	--	--

Bijlage1

Zienswijzen