

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 september 2017,

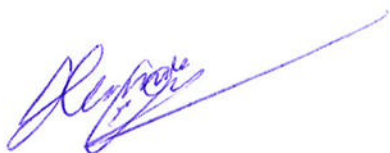
gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De twee ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen niet over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie;
4. Het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2016, Venuslaan 15" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1147-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0263.BP1147-ON01.dxf d.d. 04-05-2017, ongewijzigd vast te stellen.

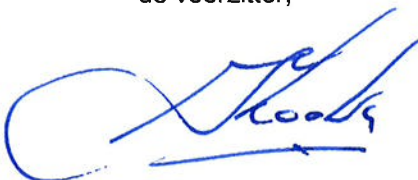
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 26 oktober 2017,

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

Gemeenteraad	26 oktober 2017	6
--------------	-----------------	---

Kerkdriel 26 september 2017,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2016, Venuslaan 15" (BP1147)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De twee ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijzen niet over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie;
4. Het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2016, Venuslaan 15" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1147-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0263.BP1147-ON01.dxf d.d. 04-05-2017, ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het college heeft op 25 maart 2015 besloten in te stemmen met het initiatief om een kleinschalig zorgcentrum voor mensen met dementie te vestigen aan de Venuslaan 15 te Kerkdriel, de oude locatie van basisschool De Meidoorn. Er waren voor deze locatie een aantal geïnteresseerden, waarvan het initiatief voor een zorgcentrum het meest wenselijk was. Hierop volgend is het verkooptraject gestart en is gestart met het voorbereiden van een herziening van het bestemmingsplan. Dat laatste is nodig om de wensen van de initiatiefnemer planologisch mogelijk te kunnen maken.

Het ontwerp voor het bestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen (van 25 mei tot en met 5 juli 2017). Binnen deze termijn zijn twee zienswijzen binnengekomen van omwonenden.

Overwegingen/context

Het geldende bestemmingsplan staat een maatschappelijke bestemming als een zorgcentrum toe. Echter de plek waarop het nieuwe gebouw geprojecteerd is, alsook de hoogte van het nieuwe gebouw, zijn in strijd met het bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan heft deze strijdigheden op.

Het concept van initiatiefnemer het Gastenhuis is om kleinschalige zorginstellingen 'in de buurt' te vestigen. Hiervoor is een goede verbinding met die buurt gewenst. Een idee is ontstaan om de groenstrook ten zuiden van het plangebied te gebruiken om het zorgcentrum te verbinden met de bewoners uit de omgeving, bijvoorbeeld in de vorm van bankjes om elkaar te ontmoeten. De initiatiefnemer, alsook een aantal omwonenden, waren hier enthousiast over. Na het van kracht worden van het plan wordt gekeken of en hoe dit het beste kan worden gerealiseerd, bij voorkeur onder de vlag van Krachtige Kernen.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

De realisatie van een kleinschalig zorgcentrum

Argumenten

1.1 *Er is een anterieure overeenkomst gesloten 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. Lid 2 van hetzelfde artikel bepaalt echter dat dit in bepaalde gevallen niet hoeft als kostenverhaal anderszins verzekerd is. Voor dit bestemmingsplan zijn tegelijk met de verkoopovereenkomst anterieur afspraken gemaakt over kostenverhaal. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig. Daarnaast is een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij de initiatiefnemer kan worden verhaald als daar sprake van is.

2.1 *De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn twee zienswijzen ingekomen.*

Het ontwerp voor het bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn twee zienswijzen ingekomen.

3.1 *De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst.*

Voorafgaand aan de bestemmingsplanprocedure zijn de bewoners in de buurt van het initiatief geïnformeerd over de herontwikkeling van de locatie tot een kleinschalig zorgcentrum. De reacties op het plan waren voor het grootste gedeelte erg positief. Enkele direct omwonenden hadden bezwaren tegen de grotere hoogte die het gebouw krijgt ten opzichte van de huidige situatie. Naderhand is de initiatiefnemer, de architect en de plancoördinator van de gemeente uitgebreid in gesprek gegaan met de omwonenden. Daarbij zijn diverse varianten gepresenteerd.

De voorliggende variant voorziet in een éénlaags bedrijfswoning, in plaats van een uitvoering in twee lagen zoals eerst de intentie was. Samen met een terugliggende positie van de bedrijfswoning ten opzichte van het huidige schoolgebouw en de naastgelegen woning geeft dit een aanzienlijke vermindering van de aantasting van het woongenot van de direct aanwonenden.

Niettemin zijn er op het plan zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn in de nota zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een standpunt. De belangrijkste opmerkingen op het initiatief zijn de veranderde hoogte ten opzichte van het huidige gebouw en de positionering van het gebouw. Deze zouden onder andere een grotere schaduwwerking in de aanliggende tuinen tot gevolg hebben. De initiatiefnemer heeft met een schaduwstudie onderzocht welk effect op de schaduw de beoogde situatie heeft ten opzichte van de huidige maximale planologische mogelijkheden.

Aangetoond is dat dit effect beperkt is. De toelichting van het bestemmingsplan wordt verduidelijkt naar aanleiding van een opmerking in zienswijze 1 over de massa van het gebouw. Behoudens deze marginale aanpassing leidt de beantwoording van de zienswijzen niet tot andere wijzigingen in de toelichting, verbeelding of regels van het bestemmingsplan en kan het plan ongewijzigd worden vastgesteld.

4.1 *Met het vaststellen van het bestemmingsplan wordt de planologische basis gelegd voor de nieuwbouw.*

Door het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan ontstaat de planologische basis om later de benodigde (omgevings)vergunning(en) te kunnen verlenen. Dit is nodig op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

2.1 *Er kan beroep worden ingesteld tegen het plan*

Nadat de raad het bestemmingsplan heeft vastgesteld, is gedurende de ter inzage van het vastgestelde plan mogelijkheid tot instellen van beroep bij de Raad van State. Echter, de ingediende zienswijzen kunnen beiden worden weerlegd en richten zich voornamelijk op inhoudelijke afweging. Wanneer beroep wordt ingesteld loopt het planproces, vanwege de behandeltijd wel vertraging op.

3.1 *De locatie wordt pas afgenomen als de bouwmogelijkheden er zijn die met dit bestemmingsplan worden vastgelegd.*

In de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer is een inspanningsverplichting opgenomen voor de gemeente om zich maximaal in te spannen het bestemmingsplan te herzien. Daarbij worden, zoals gebruikelijk, eventuele publiekrechtelijke beperkingen genoemd als voorbehoud aan deze inspanningsverplichting. Het perceel met opstallen wordt pas dan verkocht als de voor het project benodigde omgevingsvergunningen onherroepelijk zijn. Om deze vergunningen te kunnen verlenen, dient het bestemmingsplan te zijn vastgesteld.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over de verkoop van de locatie (perceel+pand) en de kosten voor het behandelen van het verzoek tot herziening van het bestemmingsplan. De opgenomen kosten voor planbehandeling komen overeen met de legesverordening.

Personeel en organisatie

De werkzaamheden vallen onder de structurele taken van team Beleid & Regie.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt te zijner tijd gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website, RO-online en officiële bekendmakingen).

Juridische zaken

Op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het plan in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door belanghebbenden (die ook een zienswijze hebben ingediend of gedurende de terinzagelegging van het ontwerpplan niet in staat waren een zienswijze in te dienen) beroep worden ingesteld 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 verzoek om voorlopige voorziening wordt ingediend en toegewezen).

Evaluatie

Het concept van initiatiefnemer het Gastenhuis is om kleinschalige zorginstellingen 'in de buurt' te vestigen. Hiervoor is een goede verbinding met die buurt gewenst. Een idee is ontstaan om de groenstrook ten zuiden van het plangebied te gebruiken om het zorgcentrum te verbinden met de bewoners uit de omgeving, bijvoorbeeld in de vorm van een bankjes om elkaar te ontmoeten. De initiatiefnemer, alsook een aantal omwonenden, waren hier enthousiast over. Na het van kracht worden van het plan wordt gekeken of en hoe dit het beste kan worden gerealiseerd, bij voorkeur onder de vlag van Krachtige Kernen.

Burgemeester en wethouders van Maasdiel,
de secretaris,

de burgemeester,



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



H. van Kooten

Bijlage(n)	: 1 Raadsbesluit 2 Vast te stellen bestemmingsplan 3 Zienswijzen/zienswijzennota
Team	: Beleid & Regie
Steller	: Sander Verbaarschot
Portefeuillehouder	: wethouder G. Van den Anker