

Gemeenteraad	17 mei 2018	
---------------------	-------------	--

Kerkdriel 27 maart 2018,

Onderwerp vaststellen bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2017, Empelenhof" (BP1152)
--

Beslispunten

1. In te stemmen met bijgaande zienswijzennotitie;
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen;

Inleiding

De locatie betreft een nog onbebouwd gedeelte van nieuwbouwplan Empelenhof, wat verder nagenoeg is afgerond. Op de locatie kan nu een appartementengebouw worden gerealiseerd. De locatie zou ontwikkeld worden door de Woningstichting Maasdriel (WSM). De WSM wil de locatie echter verkopen aan Van Wanrooij Projectontwikkeling, die ter plaatse acht huurwoningen (middelhoge huur) en één vrijstaande woning wil ontwikkelen. Voornemen is om het project na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan over te dragen.

In de verkoop van het project van WSM aan Van Wanrooij zijn ook twee kavels betrokken waar al wel een woonbestemming op is gevestigd, maar nog geen bouwmogelijkheden (door het ontbreken van een bouwvlak). Deze kavels zijn gelegen aan de Kloosterstraat, aan de westzijde van de Empelenhof. De constatering dat deze woningen nog niet positief zijn bestemd werd pas laat in het planvormingsproces gedaan. Vandaar dat de initiatiefnemer ervoor heeft gekozen om de raad te vragen een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om hier bouwmogelijkheden op te nemen.

Vorbereiding planvorming

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 november t/m 20 december 2017 ter inzage gelegen. In deze periode zijn twee zienswijzen ingekomen. Eén van deze zienswijzen is, na afstemming met de indiener en aanpassingen in het plan, door de indiener ingetrokken. In bijgevoegde "Nota van zienswijzen" is de andere zienswijze samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording. Tevens zijn de complete zienswijzen bij de stukken gevoegd. De zienswijzen leiden tot een aantal ondergeschikte aanpassingen die in het plan verwerkt worden. Ook deze vindt u terug in de nota van zienswijzen.

Overwegingen/context

Het woningbouwplan maakt in totaal de realisatie van negen woningen mogelijk met bijbehorende voorzieningen. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om twee woningen te realiseren. Voor de locatie waarop de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen was het niet eerder mogelijk om woningen te realiseren. Dit komt omdat er op een naastgelegen terrein een fruitboomgaard was gelegen. De gewasbeschermingsmiddelen die mogelijk gebruikt konden worden bij de fruitteelt veroorzaken een spuitcirkel die bewoning van de locatie belemmert. Er zijn tussen de initiatiefnemer (WSM) en de eigenaar van de boomgaard afspraken gemaakt waarmee binnen een straal van 50m van de op termijn nieuw toe te voegen woningen geen fruitboomgaard aanwezig te hebben. Hiermee is ook in het bestemmingsplan rekening gehouden door een cirkel op te nemen waarbinnen het aanwezig zijn en in gebruik hebben van een fruitboomgaard wordt uitgesloten.

Kernvraag

Wilt het bestemmingsplan vast stellen?

Beoogd effect

De realisatie van negen grondgebonden woningen en het vaststellen van een wijzigingsbevoegdheid voor twee woningen.

Argumenten

1.1/3.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn twee zienswijze ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn tijdens de termijn van ter inzagelegging twee zienswijze ingekomen. Er is één zienswijze ingetrokken.

1.2/3.2 De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel

De zienswijze is in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien.

De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel.

De belangrijkste punten uit de zienswijze hebben betrekking op de wijze van berekenen van de parkeerbalans en het bebouwingspercentage van de verschillende woonpercelen.

De parkeerbalans is opnieuw tegen het licht gehouden en de parkeerbehoefte versus aanwezige parkeerplaatsen is opnieuw berekend. Uitkomst is dat er eerder een rekenfout is gemaakt en er dus in het geheel geen sprake is van een tekort aan parkeerplaatsen. Het plan voldoet.

Voor wat betreft het bebouwingspercentage is geconstateerd dat er een omissie in het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. Er was geen onderscheid gemaakt tussen vrijstaande, twee-aan-één- en rijwoningen. Voor vrijstaande woningen wordt een lager bebouwingspercentage opgenomen, conform de standaardregeling in onze bestemmingsplannen. De twee-aan-één-woningen zijn gelegen op een klein perceel waarvan de bebouwingmogelijkheden strak zijn ingekaderd. Het is voor dit type woningen dan ook niet nodig een lager bebouwingspercentage op te nemen.

1.3/ 3.3 De zienswijze wordt gedeeltelijk overgenomen.

In de zienswijzennotitie is per onderdeel aangegeven wat wel en wat niet wordt overgenomen in het bestemmingsplan. In het laatste hoofdstuk van de zienswijzennotitie is daarnaast een totaaloverzicht opgenomen van zaken die naar aanleiding van de zienswijze ambtshalve worden aangepast in het bestemmingsplan.

2.1 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. Dat 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.

3.4 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 9 november 2017 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.

3.5 Actief en transparant de indiener zienswijze informeren over uw standpunt en de procedure.

Het concepttraadsbesluit en de nota van zienswijzen is toegestuurd aan de indiener van de zienswijze. Hiermee worden zij afdoende op de hoogte gesteld van de stand van zaken van dit dossier.

Kantttekeningen

Algemeen

Gezien het feit dat er een zienswijze is ingediend, is de kans aanwezig dat er beroep tegen het plan zal worden ingesteld.

Kunnen we nu, na het eerdere positieve principestandpunt, de aanvraag nog wel afwijzen?

Ja. Er is eerder principebereidheid uitgesproken over het plan en er is in een anterieure overeenkomst een inspanningsverplichting afgesproken om het plan in procedure te brengen. Hieruit volgen geen verplichtingen om het bestemmingsplan vast te stellen.

Wij wijzen u er echter op dat wij van mening zijn dat uit de nader overlegde stukken, onderzoeken en adviezen voldoende is gebleken dat het initiatief niet in strijd is met het ruimtelijke beleid. Indien u de aanvraag toch wilt afwijzen dan dient de afwijzing onderbouwd te worden met ruimtelijke argumenten.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal (planschade, apparaatskosten). Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

Personeel en organisatie

Het begeleiden van bestemmingsplannen voor woningbouwinitiatieven is een structurele taak van team Beleid & Regie

Duurzaamheid

Er is bij de planvorming geen rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten. Het plan is namelijk al sinds 2015 in ontwikkeling en omvat de realisatie van minder woningen dan reeds zijn toegestaan. Uiteraard dienen de te realiseren nieuwe woningen te voldoen aan de actuele duurzaamheidseisen. Dit wordt getoetst bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Communicatie

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

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 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 verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend en wordt toegewezen).

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



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



H. van Kooten

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit, 2. Zienswijzen en nota van zienswijzen, 3. ontwerpbestemmingsplan
Team : Beleid & Regie
Steller : Sander Verbaarschot
Portefeuillehouder : G. van den Anker

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 maart 2018,

gelet op de Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. In te stemmen met bijgaande zienswijzennotitie;
2. geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
3. Het bestemmingsplan "Kerkdriel herziening 2017, Empelenhof" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1152-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond o_NL.IMRO.0263.BP1152-ON01.dxf d.d. 27 maart 2018, ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 17 mei 2018

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



mw. drs. H.P. van Ommeren



H. van Kooten