



**Raadsbesluit**  
Zaaknummer: 239825

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 december 2021,

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 ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Well herziening 2021, Wellsedijk 26";
3. Het bestemmingsplan "Well herziening 2021, Wellsedijk 26", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1228-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BRK 2021-01-14", gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 24 februari 2022.

De gemeenteraad voornoemd,  
de griffier a.i.,

G.A.L. van Schijndel

de voorzitter,

H. van Kooten



## Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan 'Well herziening 2021, Wellsedijk 21'
Zaaknummer	: 239825
Datum collegevergadering	: 21 december 2021
Datum raadsbesluit	: 24 februari 2022
Datum raadsvergadering	: 24 februari 2022
Portefeuillehouder	: Wethouder De Vries
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, Diriël van Lienden

### **Voorstel**

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en deels over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Well herziening 2021, Wellsedijk 26";
3. Het bestemmingsplan "Well herziening 2021, Wellsedijk 26", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1228-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BRK 2021-01-14", gewijzigd vast te stellen.

### **Inleiding**

Voor het perceel Wellsedijk 26 is een woningbouwplan uitgewerkt dat met ingang van 7 oktober 2021 als ontwerp ter inzage heeft gelegen. Met het bestemmingsplan wordt de bouw van maximaal vijf woningen (1 vrijstaande woning, een boven- en benedenwoning, een hoekwoning en een tussenwoning) op het perceel Wellsedijk 26 te Well mogelijk gemaakt. De bestaande woning blijft behouden en krijgt een woonbestemming.

### **Planopzet**

Het perceel wordt opgeknipt in drie delen. Het middelste deel met de bestaande woning blijft behouden. Ten westen van deze woning wordt een perceel gecreëerd voor één nieuwe vrijstaande woning. Ten oosten van de bestaande woning worden vier woningen gerealiseerd, bestaande uit twee rijwoningen en een boven- en benedenwoning op de zuidelijke hoek. In lijn met de omliggende bestaande woningen krijgt de vrijstaande woning aan de dijk een goothoogte van 4 m ten opzichte van het maaiveld en de 4 overige woningen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 m. De bestaande woning blijft in zijn huidige hoedanigheid bestaan. Omdat de meest westelijke woning nabij de dijk wordt gebouwd, is het noodzakelijk dat de grond hier wordt opgehoogd om uit het profiel van vrije ruimte (PVVR) van de dijk te blijven.



uitzwaaiende schetsontwerp (ontwerp: bureau J&O)

De huidige B-watergang langs de oostrand van het plangebied wordt een aantal meters in westelijke richting verlegd vanwege de aan te leggen parkeerplaatsen. Om te zorgen dat er voldoende waterbergingscapaciteit is wordt de watergang verlengd langs de zuidrand van het plangebied, aansluitend op het bestaande openbaar groen aan De Bogerd. Details worden op een later moment, voorafgaand aan de uitvoering, uitgewerkt.

De vier woningen op de oostelijke helft van het perceel zijn gesitueerd aan de bestaande De Bogerd. Deze straat is in de huidige situatie slechts een smal voetpad en wordt nu verbreed tot een volwaardige woonstraat. Deze straat wordt geen doorgang voor autoverkeer naar de toekomstige woonbuurt ten noorden van het plangebied, maar wel een doorgang voor langzaam verkeer. Langs de westzijde van de straat komen de nieuwe parkeerplaatsen voor de bewoners van de nieuwe woningen. De meest noordelijke hoekwoning krijgt tevens een parkeerplaats op eigen terrein. De parkeergelegenheid voor nieuwe vrijstaande woning in de westelijke helft van het plangebied wordt gerealiseerd op eigen terrein. Het realiseren van de parkeerplaatsen is geborgd door de van toepassing verklaring van het Paraplubestemmingsplan Parkeren in de regels van voorliggend bestemmingsplan.

#### *Programma en prijsklassen*

Het project omvat de bouw van vijf grondgebonden koopwoningen.

De prijsklasse van de tussen-, boven- en benedenwoning is indicatief €200.000,- tot €250.000,-. De hoekwoning zit indicatief in de prijsklasse €250.000,- en €300.000,-.

Daarnaast wordt er één vrijstaande koopwoning gerealiseerd. De genoemde prijsklassen betreft de basisprijs, oftewel: de prijs zonder eventueel meer- of minderwerk.

#### *Vorbereiding planvorming*

Het ontwerpbestemmingsplan is met ingang van 7 oktober 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In de periode dat het plan ter inzage lag, is er één zienswijze (zaak



249840) ingekomen. De zienswijze is binnen de termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk.

In bijgevoegde zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen bestemmingsplan Well herziening 2021, Wellsedijk 26" (hierna zienswijzennotitie) is de zienswijze samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijze. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie. De complete zienswijze is als bijlage 2 bij de zienswijzennotitie gevoegd. Het belangrijkste onderwerp in de zienswijze is het peil van de meest westelijke woning nabij de Wellsedijk. De indiener van de zienswijze vreest dat zijn woning minder waard wordt en dat hij mogelijk wateroverlast krijgt doordat deze woning hoger komt te liggen dan zijn woning/ perceel. Daarnaast vraagt de indiener van de zienswijze zich af waarom er geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd.

Wij stellen voor om de omschrijving van peil in artikel 2.8a aan te passen naar aanleiding van de zienswijze, zodat blijkt dat de ophoging noodzakelijk is om de woning buiten het profiel van vrije ruimte te kunnen bouwen. Er wordt geen wateroverlast verwacht. De beantwoording van de zienswijzen leidt op enkele onderdelen tot een gewijzigde vaststelling. Een compleet overzicht van de voorgestelde wijziging en de reactie op de zienswijze is opgenomen in de zienswijzennotitie.

### **Participatie**

Initiatiefnemer heeft de direct omwonenden van het plangebied tijdens diverse overleggen geïnformeerd over de plannen. Een verslag hiervan is opgenomen bij het bestemmingsplan. Aandachtspunten waren parkeren en (bouw)verkeer. Initiatiefnemer biedt ook in dit stadium van de procedure omwonenden de mogelijkheid een persoonlijke toelichting op het plan te krijgen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (in het kader van de ruimtelijke procedure) gedurende zes weken ter inzage gelegen (7 oktober 2021 tot en met 17 november 2021). Er is één zienswijze ingediend.

### **Argumenten**

*1.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.*

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. Het kostenverhaal is anderszins verzekerd.

*2.1/3.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er is één zienswijze ingediend.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er is binnen de termijn één zienswijze ingekomen.

*2.2/3.2 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 zienswijze heeft vooral betrekking peil van de meest westelijke



woning nabij de Wellsedijk. De beantwoording van de zienswijze leidt tot enkele wijzigingen in de regels van het bestemmingsplan.

### *3.3 Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijze en ambtshalve gewijzigd.*

De zienswijze is in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. Dit leidt tot een aanpassing artikel 2.8. Daarnaast worden twee ondergeschikte ambtshalve wijzigingen voorgesteld. In de zienswijzennotitie is een overzicht van de wijzigingen opgenomen.

### *3.4 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht.*

Het bestemmingsplan is op 7 oktober 2021 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**

### *A. Algemeen*

Belanghebbenden kunnen (ook als ze geen zienswijze hebben ingediend) beroep instellen. In dit geval is er een zienswijze ingediend. Er is een kans dat er ook beroep wordt ingesteld. Dit zal worden behandeld door de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld, duurt het langer voor er duidelijkheid is over het al dan niet onherroepelijk worden van het plan.

## **Programma duurzaamheid**

Er zal worden voldaan aan geldende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Er worden gasloze woningen gerealiseerd. De woningen krijgen tevens zonnepanelen.

## **Financiën (incl. BTW-effect)**

Geen.

Het betreft een particulier plan. Er is eerder een anterieure overeenkomst (zaak 130673) gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal van apparaatskosten en een bijdrage Bovenwijks. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten.

## **Inclusie**

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gepubliceerd en ter inzage gelegd. Daarnaast heeft initiatiefnemer de direct omwonenden van het plangebied tijdens diverse overleggen geïnformeerd over de plannen. Een verslag hiervan is opgenomen bij het bestemmingsplan. Initiatiefnemer biedt ook in dit stadium van de procedure omwonenden de mogelijkheid een persoonlijke toelichting op het plan te krijgen. Zie ook onder participatie en communicatie.

## **Bedrijfsvoering**

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

## **Uitvoering**

### *Planning*

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).

*Handhaving*

Niet van toepassing

*Communicatie*

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (De Bommerlerwaardgids), gemeentelijke website en [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl). De indiener van de zienswijze wordt daarnaast schriftelijk geïnformeerd over uw besluit

*Evaluatie / controle*

Na realisatie plan.

**Nota van wijzigingen**

**Bijlagen**

- Zienswijzennotitie "Nota van zienswijzen Well herziening 2021, Wellsedijk 26" met bijlagen.
- Ontwerpbestemmingsplan 'Well herziening 2021, Wellsedijk 26 te raadplegen via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)