

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 maart 2017,

gelet op 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 2015, Uithovensestraat 23 Hedel" (BP1112), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1112-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "GBK2015-10-06", ongewijzigd vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 1 juni 2017,

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



mw. drs. H.P. van Ommeren



H. van Kooten

Gemeenteraad	1 juni 2017	6
---------------------	-------------	---

Kerkdriel, 28 maart 2017

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Hedel herziening 2015, Uithovensestraat 23 Hedel"(BP1112).

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan "Hedel herziening 2015, Uithovensestraat 23 Hedel"(BP1112), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1112-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "GBK2015-10-06", ongewijzigd vast te stellen;

Inleiding

Aanleiding

Het bestemmingsplan "Hedel herziening 2015, Uithovensestraat 23 Hedel" (BP1112)" heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingekomen. Het plan wordt ter vaststelling voorgelegd.

Achtergrond informatie

Het plan voorziet in de mogelijkheid om de bestemming van het perceel aan de Uithovensestraat 23 in Hedel te herzien waarbij de bedrijfsbestemming verandert naar een woonbestemming. De bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning en er wordt een extra woning toegevoegd.

Planvoorbereiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ontvangen. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst overeengekomen.

Hogere grenswaarden

Om de nieuwe woning te kunnen realiseren moet een hogere grenswaarde worden vastgesteld. Zonder vaststelling van de hogere grenswaarde kan het bestemmingsplan geen rechtskracht krijgen. De ontwerpbeschikking voor het verlenen van de hogere grenswaarden heeft ter inzage gelegen en hier zijn geen zienswijzen tegen ingediend. Het verlenen van de ontheffing is ondergemandateerd aan de medewerker(s) van team Ruimte conform het geldende 'Mandaat- en volmachtregister gemeente Maasdriel 2014' (vastgesteld 8 juli 2014). De definitieve beschikking wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

De realisatie, binnen de kaders van goede ruimtelijke ordening, van een woonbestemming, ter vervanging van een bedrijfsbestemming, waarbij de bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning, en daarnaast de bouw van een extra woning mogelijk wordt gemaakt.

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. 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.

2.1 Het initiatief betreft een passende ontwikkeling

Door het veranderen van de bestemming van een bedrijfsbestemming in een woonbestemming, waarbij de bedrijfswoning een burgerwoning wordt, wordt gekomen tot een betere planologische aansluiting binnen de omgeving. De nieuwe woning kan op een logische wijze worden ingepast binnen de bestaande bebouwing. Daarbij komt dat de mogelijkheid in het nu nog geldende bestemmingsplan voor het oprichten van een bedrijfspand op een ruimtelijk ongunstige wijze komt te vervallen. Ten aanzien van het mogelijk maken van een extra woning wordt opgemerkt dat hiermee rekening is gehouden in het woningbouwprogramma en valt binnen de mogelijkheden van niet-projectmatige woningen die op incidentele basis kunnen worden toegevoegd (rubriek 'diverse particulier').

2.2 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp ter visie gelegen. 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 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn geen zienswijze ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn tijdens de termijn van ter inzagelegging geen zienswijze ingekomen.

Kantttekeningen/risico's

Opmerking over de bijlagen

Als bijlage is het ontwerp-bestemmingsplan en de conceptbeschikking bijgevoegd. Inhoudelijk vinden er geen wijzigingen plaats – los van een aantal formele zaken die verwerkt moeten worden in het kader van de vaststelling. Hierbij moet worden gedacht aan een juiste plancodering en het verwerken dat er geen zienswijzen zijn ontvangen. Deze aanpassingen worden verwerkt na vaststelling in het plan dat ter inzage wordt gelegd.

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

Ja. Er is eerder een principereidheid uitgesproken op een globale toetsing van het verzoek. Het principestandpunt is ingenomen op basis van de gegevens, de omstandigheden en de kennis zoals die op dat moment bij ons bekend waren, en waarover enkel een globale beoordeling over heeft plaatsgevonden. Tussentijds kunnen regels, beleid en omstandigheden wijzigen en ook kunnen er in een latere procedure reacties en/of zienswijzen van derden inkomen waardoor het uiteindelijke besluit

op een definitief in te dienen aanvraag afwijkt van het principestandpunt. Om die reden kunnen aan het ingenomen principestandpunt geen bindende rechten worden ontleend.

Wij wijzen u er echter op dat wij van mening zijn dat uit de nu voorliggende 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. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer. Voor de kosten van de ambtelijke inzet voor het begeleiden van de procedures (apparaatskosten) is een bijdrage beschikbaar uit de anterieure overeenkomst. De verwachting is dat dit bedrag toereikend is.

Personeel en organisatie

Reguliere werkzaamheden voor de planvorming en de procedures.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl). De definitieve beschikking inzake de hogere grenswaarden wordt gelijktijdig met het vastgestelde bestemmingsplan ter inzage gelegd.

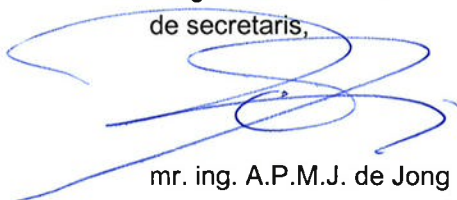
Juridische zaken

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. In principe staat beroep alleen open voor belanghebbende die ook zienswijzen hebben kenbaar gemaakt. Indien een belanghebbende niet eerder zienswijzen kenbaar heeft gemaakt is het beroep niet-ontvankelijk, tenzij deze belanghebbende verschoonbaar is vanwege het niet indienen van zienswijzen. Dit betreft echter slechts uitzonderlijke situaties.

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. Dan treedt het plan pas in werking na de uitspraak van de voorlopige voorzieningenrechter tenzij de voorziening wordt toegewezen.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,

de secretaris,



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

de burgemeester,



H. van Kooten

Bijlage(n)	: 1. Raadsbesluit
	: 2. Bestemmingsplan "Hedel herziening 2015, Uithovensestraat 23 Hedel"
Team	: Beleid en Regie
Steller	: B. van Avezaath
Portefeuillehouder	: wethouder Van den Anker

Kenmerk:
Kerkdriel, 28 maart 2017