

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 16 januari 2018,

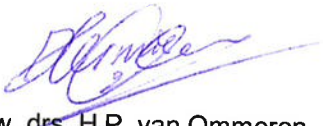
gelet op Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De voorstellen uit de "Nota ambtshalve voorgestelde wijzigingen" over te nemen.
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016, Wiekerseweg 6 e.o.', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1146-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBK van april 2016, gewijzigd vast te stellen;

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 22 februari 2018

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

Gemeenteraad	22 februari 2018	11
--------------	------------------	----

Kerkdriel, 16 januari 2018

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2016, Wiekerseweg 6 e.o. " (BP1146)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De voorstellen uit de "Nota ambtshalve voorgestelde wijzigingen" over te nemen.
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016, Wiekerseweg 6 e.o.', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1146-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBK van april 2016, gewijzigd¹ vast te stellen;

Inleiding

Aanleiding

Op het 'voormalige' agrarische perceel aan de Wiekerseweg 6 e.o. is sprake van een aantal illegale zaken zoals een niet vergunde kersenstal, een kleinschalig aannemersbedrijf, buitenopslag en een bedrijfswoning die geen relatie meer heeft met het bedrijf. Sinds 2009 zijn er al gesprekken gaande met de initiatiefnemer om deze zaken aan te pakken. Bij brief van 4 december 2015 heeft het college de initiatiefnemer een totaaloplossing aangeboden voor de problematiek op het betreffende perceel aan de Wiekerseweg 6 e.o. te Kerkdriel. De initiatiefnemer is met de voorgestelde totaaloplossing akkoord gegaan. In de brief zijn een aantal zaken vastgelegd waaronder:

- Legalisering van het aannemersbedrijf;
- Legalisering van de kersenstal;
- Verwijdering van de buitenopslag;
- Sloop van de voormalige agrarische opstallen en voorzieningen, zowel aan de Wiekerseweg 6 als aan de Luttel Inghweg;
- Nieuwbouw van de bedrijfswoning aan de Wiekerseweg 6 waarbij om sociaal-medische redenen de inhoud maximaal 880 m3 mag bedragen;
- Omzetting van de tweede bedrijfswoning naar een burgerwoning;
- Verwijdering van het agrarische bouwblok;

Afgesproken is om deze zaken in één bestemmingsplan te vervatten. In het bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om te zorgen dat ook aan de voorwaarden voldaan wordt. Met het bestemmingsplan moet een einde komen aan de illegale situatie op het perceel. Ten behoeve van deze ontwikkeling is in maart 2017 een anterieure- en een planschadeovereenkomst gesloten. Ook in de anterieure overeenkomst zijn de voorwaarden voor sloop en verwijdering van de buitenopslag opgenomen.

Planologisch kader

In het geldende bestemmingsplan is de locatie aangeduid als agrarisch bouwblok, inclusief 2 bedrijfswoningen en de nadere aanduiding 'champignonteelt'. Op kosten van de initiatiefnemer is een plan opgesteld en zijn de benodigde onderzoeken uitgevoerd. Ten behoeve van de regels van dit plan is zo goed mogelijk aangesloten op de systematiek van het 'nieuwe' plan Buitengebied.

VAB-Beleid

Het beleidskader VAB (vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied) geeft mogelijkheden voor functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen in het buitengebied naar niet-agrarische bedrijvigheid of wonen, al dan niet in combinatie met sloop van de gebouwen.

Het plan aan de Wiekseweg 6 voorziet in het wegbestemmen van de bestaande planologisch bestemde champignoncellen en de sloop van deze cellen aan de Wiekseweg en Luttel Inghweg en voldoet in grote lijnen aan de uitgangspunten van het geldende VAB-beleid. Het VAB-beleidskader laat een wijziging in gebruik toe van agrarisch naar aannemersbedrijf met categorie 2 (type overige bedrijven) met een maximale bebouwingsoppervlak van 500m². In totaal wordt er, de bedrijfswoning niet meegerekend, ca. 550m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt.

Omdat in deze ontwikkeling ook de champignoncellen aan de Luttel Inghweg worden wegbestemd, de kersenstal positief wordt bestemd, en het aannemersbedrijf een bedrijfsbestemming krijgt, kan dit niet met de wijzigingsbevoegdheid worden geregeld maar moet er een herziening van het bestemmingsplan in procedure worden gebracht. De raad is daarom het bevoegd gezag om het bestemmingsplan vast te stellen. Wij merken op dat er geen woning wordt toegevoegd maar dat nieuwbouw plaatsvindt van de bestaande bedrijfswoning.

Kernvraag

Wilt u het voorliggende bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

Beoogd effect van dit bestemmingsplan is om een langsepende kwestie over illegaal gebruik van het perceel te legaliseren en medewerking te verlenen aan de herbouw van de gewenste bedrijfswoning. Door het saneren van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het verwijderen van de buitenopslag zal er ook een kwaliteitsverbetering plaatsvinden.

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 initiatieven die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Artikel 6.12 lid 2 bepaalt echter dat dit niet hoeft als het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, fasering niet noodzakelijk is of 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. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

2.1 Het plan bevat nog enkele omissies.

In het ontwerpplan zijn een aantal omissies geconstateerd:

1. In artikel 4.2.2. onder a. is bij 'bedrijfsgebouwen' een maximaal bebouwd oppervlakte opgenomen van 1.000m². Dit aantal betreft echter de maximale grootte van het bedrijfsperceel. De grootte van de bedrijfsgebouwen is door het bouwvlak in de verbeelding begrensd op 500m².
2. In artikel 4.3.2. zijn de gebruiksvoorschriften voor de tijdelijke ontsluiting van het aannemersbedrijf opgenomen. Omdat deze tijdelijke ontsluiting binnen de bestemming 'wonen' is gelegen dient dit artikel binnen die bestemming te worden opgenomen.

In de "Nota ambtshalve voorgestelde wijzigingen" is hier op ingegaan en worden voorstellen gedaan voor herstel.

3.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 16 december 2017 in ontwerp ter visie gelegd. Het plan heeft tot en met 27 december 2017 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend. 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.

3.2 In het bestemmingsplan zijn ook de sanering van de voormalige bedrijfsgebouwen en de verwijdering van de buitenopslag vastgelegd.

Om te waarborgen dat de sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen en de verwijdering van de buitenopslag ook daadwerkelijk wordt uitgevoerd zijn in de regels van het bestemmingsplan voorwaardelijke verplichtingen opgenomen.

3.3 Vanuit ruimtelijke ordening en milieuplanologie zijn er geen belemmeringen tegen de voorliggende ontwikkeling

De initiatiefnemer heeft ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling een groot aantal onderzoeken uitgevoerd. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat er geen belemmeringen zijn vanuit ruimtelijke ordening en milieuplanologie. Ook de belangen van omliggende percelen worden niet aangetast. De ontwikkeling is daarmee aanvaardbaar. Met betrekking tot de aspecten industrielawaai en spuitzone zijn voorwaardelijke verplichtingen opgesteld.

3.4 Tegen het plan zijn geen zienswijzen ingediend

Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. Ook de provincie Gelderland heeft geen bezwaren tegen het plan.

3.5 het plan ligt in de lijn van het VAB-beleidskader

Het betreft hier een voormalig agrarisch bedrijf waarbij een gebruikswijziging plaatsvindt. Ook vindt er sloop plaats van overvloedige bebouwing.

Kanttelingen/risico's

A. Algemeen

Gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend tegen het bestemmingsplan bestaat er slechts een zeer geringe kans dat er beroep zal worden ingesteld. Een eventueel beroep zal worden behandeld door de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld duurt het langer voor het plan onherroepelijk wordt.

Het aannemersbedrijf betreft in dit geval slechts een kleinschalige activiteit. Ter plaatse gaat het in hoofdzaak om opslag van materialen. De initiatiefnemer heeft op een andere locatie de hoofdvestiging. Het aannemersbedrijf met een categorie 2 aanduiding wordt in de regels en verbeelding begrensd met een maximaal grondoppervlak van 1.000m² en een bebouwingsoppervlak van 500m². Buitenopslag is niet toegestaan. Indien activiteiten plaatsvinden die categorie 2 overstijgen kan hiertegen handhavend worden opgetreden.

Het geldende bestemmingsplan Buitengebied uit 2009 laat voor bedrijfswoningen een maximale inhoudsmaat toe van 600m³. Omwille van sociaal-medische redenen is een extra inhoud van 280m³ toegelaten. Onafhankelijk bureau Chambers heeft ten behoeve van de benodigde extra inhoudsmaat een advies uitgebracht. De welstandscommissie heeft in 2017 een positief advies gegeven op het ontwerp van de woning.

De ontsluiting van het aannemersbedrijf zal voorlopig langs de zuidzijde van de burgerwoning blijven plaatsvinden. Omdat dit een woning van derden is (de schoonouders van de heer Van Herwijnen wonen hier) en deze geen onderdeel meer uitmaakt van de totale agrarische inrichting zijn hier omwille van een goed woon- en leefklimaat geen motorvoertuigen toegestaan tussen 19.00 en 07.00 uur. Ook mag vrachtverkeer maximaal 12 keer per jaar gebruik maken van de tijdelijke ontsluitingsweg.

Ten behoeve van de definitieve ontsluitingsweg moet nog een aanvullend akoestisch onderzoek plaatsvinden. Omdat de afstand tussen deze definitieve ontsluitingsweg en de 'burgerwoning' aanzienlijk groter is en er voldoende ruimte is voor een geluidscherm (schutting) is de verwachting dat dit haalbaar is.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal (planschade, apparaatskosten) en de verplichte sloop van bedrijfsgebouwen en de blijvende verwijdering van de buitenopslag. De initiatiefnemer stelt de plannen op. 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

De werkzaamheden zijn opgenomen in het afdelingsplan.

Communicatie

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

Juridische zaken

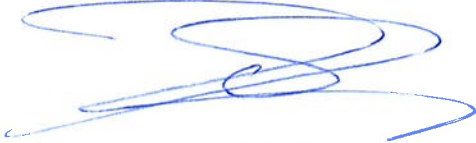
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend en wordt toegewezen).

Evaluatie/controle

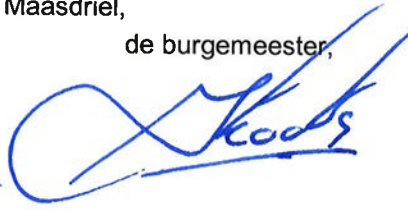
Na realisatie van de nieuwe bedrijfswoning en de verplichte sloop van de voormalige bedrijfsgebouwen en verwijdering van de buitenopslag.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



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



H. van Kooten

Bijlage(n) : Raadsbesluit; ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende
onderzoeksrapporten
Team : Beleid en Regie
Steller : S. Bosch
Portefeuillehouder : wethouder Van den Anker