

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 juli 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. Vast te stellen dat er tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingekomen;
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2015, Heust 49', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1107-ON01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "o\_NL.IMRO.0263.BP1107-ON01.dwg", ongewijzigd vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitplan 'Tuincentrum Floridus' van december 2016 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

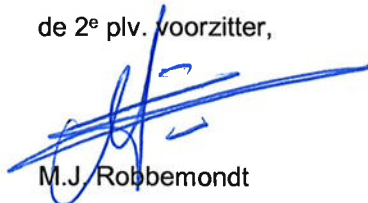
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 14 september 2017,

De gemeenteraad voornoemd,  
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de 2<sup>e</sup> plv. voorzitter,



M.J. Robbemondt

|                     |                   |    |
|---------------------|-------------------|----|
| <b>Gemeenteraad</b> | 14 september 2017 | 10 |
|---------------------|-------------------|----|

Kerkdriel, 25 juli 2017

**Onderwerp**

Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2015, Heust 49" (BP1107)

**Beslispunten**

1. Vast te stellen dat er tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingekomen;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2015, Heust 49', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1107-ON01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "o\_NL.IMRO.0263.BP1107-ON01.dwg", ongewijzigd vast te stellen;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
4. Het beeldkwaliteitplan 'Tuincentrum Floridus' van december 2016 vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

**Inleiding**

Op 2 februari 2017 heeft het college van Burgemeester & Wethouders besloten de procedure te starten voor een herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van voormalig tuincentrum Floridus aan de Heust 49 te Well. Met dit plan wordt het voormalige tuincentrum aan de Heust 49 wegbestemd en wordt het mogelijk om twee nieuwe woningen te realiseren. Hiervoor wordt de aanwezige bedrijfsbebouwing en daarbij horende voorzieningen verwijderd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 16 maart t/m 26 april 2017 ter inzage gelegen. Hierbij konden belanghebbenden hun zienswijze over het plan kenbaar maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Gelijktijdig is het ontwerpbestemmingsplan afgestemd met de betrokken overheidspartners, waarbij geen onvolkomenheden zijn geconstateerd. U wordt voorgesteld het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

**Achtergrond informatie**

In juli 2014 heeft het college in principe medewerking verleend aan het initiatief. Bij het principebesluit is gemotiveerd waarom er medewerking verleend kan worden aan het initiatief. Samengevat: hoewel het niet volledig past binnen het beleid voor Vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing (Vab), is er aanleiding het verzoek -vanwege de ruimtelijke kwaliteitswinst- toch te honoreren. Daarbij zijn de kwaliteitseisen uit het Vab-beleid toegepast op het initiatief. Dit uitgangspunt heeft met de procedure van het ontwerpbestemmingsplan stand gehouden. De voormalige bedrijfslocatie wordt opgeruimd (zowel opstallen als verharding), de bedrijfsbestemming wordt ombestemd tot wonen en agrarisch en er zijn anterieur afspraken gemaakt over de uitvoering daarvan.

**Kernvraag**

Wilt u het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan (zonder exploitatieplan) vaststellen?

## **Beoogd effect**

De realisatie van het woningbouwinitiatief 'in de geest van het Vab'.

## **Argumenten**

*1.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn geen zienswijzen ingekomen.*

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

*2.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht*

Het bestemmingsplan is op 16 maart 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.

*3.1 Er is een anterieure overeenkomst 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 worden kosten die voortkomen uit eventuele planschadeclaims afgewenteld op de initiatiefnemer met een planschadeovereenkomst. De initiatiefnemer heeft overigens een schriftelijke afspraak gemaakt met een naburige grondeigenaar waardoor een eventuele aanspraak op planschade komt te vervallen.

Daarnaast wordt een bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen gevraagd. De bijdrage is afhankelijk van gewijzigde functie van het plan (in dit geval van niet-agrarisch bedrijf naar wonen) en de oppervlakte van deze functie.

*4.1 Met het herzien van de Welstandsnota wordt het beeldkwaliteitplan hieraan toegevoegd.*

Het beeldkwaliteitsplan wordt hierdoor een toetsingskader bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor de te realiseren woningen in het plangebied.

## **Kanttelingen/risico's**

### *Algemeen*

Gezien het feit dat er geen zienswijzen zijn ingediend, is de kans dat er beroep tegen het plan zal worden ingesteld gering. Er zijn echter beperkte mogelijkheden voor belanghebbenden om alsnog beroep in te stellen tegen het plan. Dit wordt echter niet verwacht.

Met dit voorstel wordt u gevraagd het bestemmingsplan vast te stellen. Er is eerder een principestandpunt ingenomen op het verzoek, waaraan geen bindende rechten zijn te ontleen. U bent derhalve niet verplicht het bestemmingsplan vast te stellen.

Wij zijn van mening dat uit de 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 (bijdrage bovenwijks, planschade, apparaatskosten). Kosten die voortkomen uit planschade worden afgewenteld op de initiatiefnemer. Alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

### *Personeel en organisatie*

Structurele taken team Beleid & Regie.

### *Communicatie*

Het concept raadsvoorstel is voorafgaand aan de behandeling in de commissie Ruimte en de gemeenteraad toegestuurd aan de initiatiefnemer.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt te zijner tijd gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en [www.officielebekendmakingen.nl](http://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.M.J. de Jong



H. van Kooten

### **Bijlage(n)**

- : 1. Raadsbesluit
- 2. Vast te stellen ontwerpbestemmingsplan
- 3. Collegebesluit start procedure
- 4. Principebesluit

### **Team**

: Beleid en Regie

### **Steller**

: Sander Verbaarschot

### **Portefeuillehouder**

: wethouder Van den Anker