

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 25 februari 2020,

gelet op Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. In te stemmen met de bijgevoegde aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en op basis daarvan te besluiten dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden en er geen m.e.r.-procedure nodig is;
3. De voorstellen uit bijgevoegde reactienota over te nemen;
4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2019, Drielseweg 46a', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1128-VG01 (BP 1128) met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT, 2018-11-09", elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen.
5. Het 'Beeldkwaliteitsplan Drielseweg 46 te Hedel' op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 27 mei 2020,

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

Gemeenteraad

27 mei 2020

Kerkdriel, 25 februari 2020,

Onderwerp

Gewijzigd vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2019, Drielseweg 46a '(BP1128)" en "Beeldkwaliteitsplan Drielseweg 46 te Hedel"

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. In te stemmen met de bijgevoegde aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling en op basis daarvan te besluiten dat er geen milieueffectrapportage opgesteld hoeft te worden en er geen m.e.r.-procedure nodig is;
3. De voorstellen uit bijgevoegde reactienota over te nemen;
4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2019, Drielseweg 46a', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1128-VG01 (BP 1128) met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT, 2018-11-09", elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen.
5. Het 'Beeldkwaliteitsplan Drielseweg 46 te Hedel' op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet gewijzigd vast te stellen als onderdeel van de Welstandsnota.

Inleiding

Aanleiding

Het bedrijf De Schans BV aan de Drielseweg 46a verkoopt en verhuurt kleinmechanische graaf- en grondverzet machines aan landbouwbedrijven en verzorgt het onderhoud. Dit doen zij ook voor stratenmakers, aannemers en hoveniers. De initiatiefnemer heeft de mogelijkheid gehad om het nevengelegen perceel te verwerven (Drielseweg 44) en heeft verzocht om dit perceel te betrekken bij het bedrijf op nummer 46a. Het college heeft besloten medewerking te verlenen aan een uitbreiding van het bedrijf en het verplaatsen van de bedrijfswoning (Drielseweg 46). De woning op nummer 44 blijft behouden. Daar vervalt de mogelijkheid voor een transportbedrijf, maar de reeds bestaande mogelijkheid voor een hondentrimsalon wordt gecontinueerd.

Vorbereiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied herziening 2019, Drielseweg 46a' (BP1128) en het ontwerp- 'Beeldkwaliteitsplan Drielseweg 46 te Hedel' hebben van 19 september 2019 tot en met 30 oktober 2019 ter inzage gelegen. Er is geen zienswijze of inspraak ontvangen.

Kernvraag

Wilt u besluiten om geen exploitatieplan op te stellen, besluiten dat er geen milieueffectrapportage (MER) hoeft te worden opgesteld, instemmen met de ambtshalve wijzigingen en het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan gewijzigd vaststellen?

Beoogd effect

Mogelijk maken van een uitbreiding van het bedrijf De Schans BV aan de Drielseweg 46a te Hedel, alsmede het verplaatsen van de bedrijfswoning, binnen de kaders van goede ruimtelijke ordening.

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 dat dit niet hoeft als het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is, als fasering niet noodzakelijk is of als 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. De aanmeldnotitie voldoet aan de in artikel 7.16 lid 2 en 3 van de Wet milieubeheer genoemde eisen.

De ODR heeft de aanmeldnotitie beoordeeld en concludeert dat wordt voldaan aan de eisen die worden gesteld. Uit de beoordeling volgt dat de omvang van het project niet zodanig is dat er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu te verwachten zijn. De aanmeldnotitie is als bijlage toegevoegd.

2.2 Het bevoegd gezag moet op grond van de m.e.r.-beoordeling een besluit nemen of het noodzakelijk is dat een MER wordt opgesteld.

In het bestemmingsplan is aangegeven dat de potentiële effecten van het plan, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het plan, dusdanig beperkt zijn van aard en omvang dat dit geen belangrijk nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken. Er is aangetoond dat de effecten een lokaal bereik hebben en dat de ligging van het plangebied niet zodanig is dat er effecten optreden op waardevolle en gevoelige gebieden. Er wordt aanbevolen om voor het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2019, Drielseweg 46a' (BP1128) geen milieueffectrapportage te eisen.

2.3 Door het mer-beoordelingsbesluit bij de stukken van het plan te voegen is voor eenieder duidelijk welke overwegingen hebben geleid tot het besluit geen MER op te stellen.

Het publiceren en ter inzage leggen van het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit is niet verplicht (artikel 2 lid 5 onder b van het Besluit m.e.r.), maar in relatie tot de onderbouwing van het bestemmingsplan is het wel een onderdeel dat bij de stukken van het bestemmingsplan beschikbaar moet zijn (bijlage bij de toelichting).

3.1 Er zijn geen reacties ontvangen die aanleiding geven tot aanpassing van het bestemmingsplan of het beeldkwaliteitsplan.

Er is geen zienswijze ontvangen tegen het ontwerpbestemmingsplan en ook geen inspraakreactie ten aanzien van het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan.

3.2 In de bijgevoegde reactienota zijn ambtshalve wijzigingen aangegeven die zijn verwerkt in het vast te stellen bestemmingsplan.

Het ontwerpbestemmingsplan voor de Drielseweg is opgesteld op basis van het ontwerpbestemmingsplan voor het buitengebied. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' (BP1134) is inmiddels vastgesteld en overeenkomstig afspraak is voorliggend bestemmingsplan voor de Drielseweg afgestemd op de inhoud van het vastgestelde bestemmingsplan voor het buitengebied.

Dit heeft geen direct gevolg voor de aard en het motief voor de voorgenomen planvorming, wel volgen hieruit ambtshalve een aantal aanpassingen. In de bijlage is een nota opgenomen met deze ambtshalve wijzigingen. Met de verwerking is de haalbaarheid van het bestemmingsplan nader onderbouwd. Verder zijn ter verduidelijking een aantal verbeteringen doorgevoerd in het beeldkwaliteitsplan. Deze verbeteringen zijn tevens opgenomen in de nota met ambtshalve wijzigingen. Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan kunnen met de verwerking van de voorgestelde wijzigingen aan de gemeenteraad worden voorgelegd voor gewijzigde vaststelling, en verder in procedure worden gebracht.

3.3 Herstel van een per abuis ontstane omissie in het bestemmingsplan voor het buitengebied.

Onbedoeld is in het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' sprake van een omissie ten aanzien van Drielseweg 46. In artikel 5 (Bedrijf) is voor Drielseweg 46 een toegestaan bebouwd oppervlak opgenomen van 1.825 m² (inclusief de bedrijfswoning). In het verleden is vrijstelling verleend op basis van artikel 19.2 WRO. In de daarbij horende ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat er 900 m² bedrijfsbebouwing aanwezig is (loods en overkapping) en er is een uitbreiding van circa 1.200 m² mogelijk gemaakt. Gezamenlijk betreft dit 2.100 m² (exclusief de bedrijfswoning). Ten opzichte van de verleende vrijstelling is 275 m² te weinig opgenomen, en ook is de bedrijfswoning niet meegenomen. Deze omissie wordt in voorliggend bestemmingsplan ambtshalve herstelt.

4.1 Er is geen zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen zienswijzen ontvangen.

4.2 De haalbaarheid van het bestemmingsplan is verder onderbouwd.

Door verwerking van de ambtshalve wijzigingen is de haalbaarheid van het bestemmingsplan verder onderbouwd.

4.3 Het vaststellen van de herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de woningbouw mogelijk te maken.

Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan vast te stellen op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening om het ook rechtskrachtig te kunnen laten worden. Het bestemmingsplan vormt de basis voor het verlenen van een omgevingsvergunning.

4.4 Aantal opgenomen woningen blijft gelijk.

Momenteel zijn er twee bedrijfswoningen binnen het plangebied. De woning op Drielseweg 44 wordt gecontinueerd en ten aanzien van Drielseweg 46 is een mogelijkheid opgenomen om deze woning te verplaatsen. Het aantal woningen (twee) blijft gelijk.

5.1 Er is geen inspraakreactie ontvangen tegen het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan.

Het ontwerp van het beeldkwaliteitsplan heeft ter inzage gelegen en er zijn geen inspraakreacties ontvangen.

5.2 Het beeldkwaliteitsplan moet aanvullend onderdeel worden van de Welstandsnota.

Het beeldkwaliteitsplan is bedoeld ter inspiratie voor de uitwerking van de planontwikkeling en vormt de richtlijn bij de toetsing van de omgevingsvergunning voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Om het beeldkwaliteitsplan als instrument te kunnen gebruiken moet het door de gemeenteraad worden vastgesteld ter aanvulling op de Welstandsnota.

5.3 Het beeldkwaliteitsplan is voorbereid met de initiatiefnemer en de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Het beeldkwaliteitsplan is in overleg met de initiatiefnemer en de rayonarchitect van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan vormt de richtlijn bij de toetsing van de omgevingsvergunning gericht op de uiterlijke verschijningsvorm van de beoogde ontwikkeling.

Kanttekeningen/risico's

A. Regionaal Programma Bedrijventerrein

Overeenkomstig afspraak is er advies gevraagd bij Regionaal Acquisitie Platform (RAP) Rivierenland. Het RAP adviseert op basis van het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB). Er is een advies uitgebracht waarin is aangegeven dat het initiatief niet aansluit bij de kaders van het RPB. De gemeente heeft nadere omstandigheden verwoord in een aanvullende memo ten gunste van het initiatief. Deze memo is aangereikt met een verwijzing naar het nieuwe RPW (Regionaal Programma Werklocaties). In het RPW is een procedure afgesproken voor de behandeling van solitaire uitbreidingen. In dit kader is het initiatief voorgelegd voor nadere regionale bespreking. De wijze van uitvoering hiervan is regionaal nog niet vastgelegd. Daar wordt aan gewerkt. Tegen deze achtergrond vindt er afstemming plaats met de RegioRivierenland om het initiatief te behandelen in het speerpuntenberaad (Economie en Logistiek) voordat behandeling plaatsvindt in de gemeenteraad van 16 april 2020.

B. Aanpassen van begripsbepalingen n.a.v. het voorbereidingsbesluit inzake verkamering.

De gemeente heeft een voorbereidingsbesluit genomen inzake verkamering. De begripsbepalingen die in de bestemmingsplannen zijn opgenomen ten aanzien van bijvoorbeeld wonen en huishoudens zullen duidelijker worden omschreven. De nieuwe begrippen zijn nog niet beschikbaar en derhalve niet verwerkt in voorliggende bestemmingsplan. Naar verwachting wordt eind maart een ontwerp-parapluplanbestemmingsplan ter inzage gelegd. Na afloop van de inzagetermijn van het parapluplan ontstaat weer een aanhoudingsmogelijkheid. Tussen de vaststelling van voorliggend plan en afloop van de inzage van het parapluplan zal er een korte periode zijn dat er geen aanhoudingsmogelijkheid is, maar er is geen aanleiding te veronderstellen dat hier ongewenste consequenties uit voortkomen.

C. Programma Aanpak Stikstof (PAS)

N.a.v. de uitspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 kan en mag het Programma Aanpak Stikstof (PAS) niet langer als basis voor toestemming voor activiteiten worden gebruikt. Het is hiermee niet langer mogelijk om vooruit te lopen op toekomstige positieve gevolgen van maatregelen voor beschermde natuurgebieden. Voor voorliggend initiatief is op projectniveau gekeken naar de gevolgen voor stikstofdepositie. De ODR heeft het door de initiatiefnemer aangereikte rapport beoordeeld en de conclusie is dat er geen beschermde gebieden worden geschaad als gevolg van stikstofdepositie. Dit is ambtshalve toegevoegd in de toelichting.

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

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

Ja. Het college heeft een principebereidheid uitgesproken. Het principestandpunt is destijds ingenomen op basis van de gegevens, de omstandigheden en de kennis zoals die op dat moment bij ons bekend waren. Er is toen geen volledig onderzoek gedaan, maar alleen een globale beoordeling. Verder geldt dat er tussentijds regels, beleid en omstandigheden kunnen wijzigen en ook in een latere procedure reacties en/of zienswijzen van derden kunnen inkomen waardoor het uiteindelijke besluit op een definitief in te dienen aanvraag kan afwijken van het principestandpunt. Om die reden kunnen aan een ingenomen principestandpunt geen bindende rechten worden ontleend.

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 nu voorliggende 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 (07-12-2017) waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal. Er zijn afspraken gemaakt over een vergoeding van de apparaatskosten en een bijdrage bovenwijks. 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. Ook is een planschade-overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Subsidiemogelijkheden

Niet aan de orde.

Personeel en organisatie

De werkzaamheden zijn opgenomen in de werkzaamheden die op de afdeling zijn voorzien in 2020.

Duurzaamheid

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is geen bijzondere aandacht besteed aan het thema duurzaamheid. Wel kan ten aanzien van het gebouwo ontwerp worden aangegeven dat er vanwege het binnenklimaat van de bedrijfsbebouwing rekening is gehouden met de (kleur van de) materialen i.v.m. voorkomen van opwarming/koeling van gebouwen.

Communicatie

Het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan worden na vaststelling gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen.

Participatie

Er is geen overleg bekend (gemaakt) vanuit de initiatiefnemer in relatie tot de omgeving

Juridische zaken

Bestemmingsplan

Tegen het voorstel gericht aan de gemeenteraad om het bestemmingsplan vast te stellen kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld. Op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het plan 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 belanghebbenden die ook zienswijzen kenbaar hebben gemaakt. Indien een belanghebbende niet eerder zienswijzen kenbaar heeft gemaakt is het beroep niet-ontvankelijk, tenzij deze belanghebbende niet kan worden verweten dat er eerder geen zienswijze is ingediend, of bijvoorbeeld omdat het plan gewijzigd is vastgesteld.

Indien de raad besluit het bestemmingsplan vast te stellen, dan treedt het bestemmingsplan in werking de dag na dat 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 het verzoek om een voorlopige voorziening wordt toegewezen.

Beeldkwaliteitsplan

Tegen het voorstel gericht aan de gemeenteraad om het beeldkwaliteitsplan vast te stellen kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld (artikel 8:3 Awb). De gemeenteraad is het beslissend orgaan omtrent de vaststelling van het beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de welstandnota. Tegen een

besluit tot vaststelling van het beeldkwaliteitsplan door de gemeenteraad kan geen bezwaar worden gemaakt of beroep worden ingesteld. Het beeldkwaliteitsplan treedt in werking op de eerste dag na publicatie en zal onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota.

Evaluatie/controle

Na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,



G.T. Wildeman

de burgemeester,



H. van Kooten

Bijlage(n)

1. Raadsbesluit
2. Aanmeldnotitie
3. Nota ambtshalve wijzigingen
4. Bestemmingsplan (exclusief onderzoeken)
5. Beeldkwaliteitsplan

Team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller : B. van Avezaath
Portefeuillehouder : P. de Vries