

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 mei 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. De voorstellen uit de "Nota van zienswijzen" d.d. 30 mei 2017 over te nemen.
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016, Lenshoek en Wellseindsestraat', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1151-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKN 2017_02, (on)gewijzigd vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwbouw twee woningen aan de Wellseindsestraat te Wellseind' d.d. 4 januari 2017, vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 6 juli 2017

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten b.a.

Gemeenteraad	6 juli 2017	7
---------------------	-------------	---

Kerkdriel, 30 mei 2017

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2016, Lenshoek en Wellseindsestraat" (BP1151)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De voorstellen uit de "Nota van zienswijzen" d.d. 30 mei 2017 over te nemen;
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016, Lenshoek en Wellseindsestraat', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1151-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKN 2017_02, (on)gewijzigd vast te stellen;
4. Het beeldkwaliteitsplan 'Nieuwbouw twee woningen aan de Wellseindsestraat te Wellseind' d.d. 4 januari 2017, vast te stellen als herziening van de Welstandsnota.

Inleiding

De voorliggende bestemmingsplanherziening heeft betrekking op de sanering van het glastuinbouwbedrijf van de heer Groeneveld aan de Lenshoek 6-8 in Wellseind. Ter compensatie van de sanering en beëindiging worden in lijn met het VAB-beleid twee vrijstaande woningen opgericht aan de Wellseindsestraat in Wellseind. Ook zal de aanduiding 'glastuinbouw' met het bijbehorende bouwblok aan zowel de Lenshoek als aan de Veersteeg 12a komen te vervallen. Voor de locatie aan de Veersteeg 12a in Kerkdriel, gelegen in het provinciaal inpassingsplan, is een apart wijzigingsplan als ontwerp ter inzage gelegd. Deze locatie was nodig om voldoende vierkante meters agrarische gebouwen te kunnen saneren om voor de tweede woning in aanmerking te komen. Het college is in het geval van de wijziging het bevoegd gezag en zal na het besluit van de raad het wijzigingsplan vaststellen.

De planlocatie van het te saneren glastuinbouwbedrijf aan de Lenshoek in Wellseind en dat van de te realiseren twee woningen aan de Wellseindsestraat is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' en het daarbij behorende reparatieplan uit 2009.

Het bestaande glastuinbouwbedrijf aan de Lenshoek zal in z'n geheel worden gesaneerd en wegbestemd. De twee bestaande bedrijfswoningen aan de lenshoek 6 en 8 worden als burgerwoning bestemd. De bedrijfsgronden krijgen de bestemming 'Agrarisch met landschappelijke en cultuurhistorische waarden'. Het agrarische bouwvlak verdwijnt.

Om de ontwikkeling aan de Lenshoek/ Wellseindsestraat juridisch-planologisch mogelijk te maken is het noodzakelijk het geldende bestemmingsplan Buitengebied te herzien. Hiertoe heeft de initiatiefnemer een bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan en de noodzakelijke onderzoeksrapporten aangeleverd. Deze zijn positief beoordeeld en hebben inmiddels als ontwerp ter inzage gelegen.

Vorbereiding planvorming

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 23 maart tot 3 mei 2017 ter inzage gelegen. In deze termijn is één zienswijze ingekomen. Deze is ingediend door de heer M. Groeneveld, woonachtig aan de

Lenshoek 2 in Wellseind. De zienswijze is geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling maar een verzoek om op twee percelen nabij (maar buiten) het plangebied ook een woonbestemming toe te kennen.

In bijgevoegde zienswijzennotitie is de zienswijzen samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijzen. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie. De beantwoording van de zienswijzen leidt niet tot een aanpassing in het bestemmingsplan.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan vaststellen?

Beoogd effect

De herontwikkeling en sanering van de locatie aan de Lenshoek en Wellseindsestraat planologisch-juridisch vast te leggen.

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. 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 zienswijzenprocedure is doorlopen en er is één zienswijzen ingekomen.*

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en binnen de termijn is één zienswijzen ingekomen. Deze is in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijze is geen bezwaar tegen de voorgenomen ontwikkeling maar een verzoek om op twee percelen nabij het plangebied ook een woonbestemming toe te kennen. Hiervoor dient echter een afzonderlijk verzoek te worden ingediend en dient beoordeeld te worden of dit verzoek ruimtelijk en milieu-planologisch aanvaardbaar is. Omdat de percelen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan zijn gelegen en de noodzakelijke onderzoeken nog uitgevoerd moeten worden is het niet mogelijk om hieraan tegemoet te komen. De beantwoording van de zienswijze leidt derhalve niet tot een wijziging van dit bestemmingsplan.

3.1 *Er zijn geen ruimtelijke belemmeringen*

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke- en milieuplanologische aspecten onderzocht en beoordeeld door de Omgevingsdienst Rivierenland. Dit betreft onder meer archeologie, bodemkwaliteit, externe Veiligheid, flora en fauna, geluid en milieuzonering. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met Waterschap Rivierenland en de provincie Gelderland. Uit de rapportages en de plantoelichting blijkt dat er op voorhand geen knelpunten zijn met betrekking tot de beëindiging van het agrarische bedrijf en de toekenning van twee vrijstaande woningen in het kader van de VAB-regeling. In die zin is sprake van een goede ruimtelijke ordening, zoals de wetgever voorschrijft.

3.2 *Aan de voorwaarden van de VAB-regeling wordt voldaan*

In totaal wordt 17.525m² aan glasopstanden in het buitengebied gesloopt. Daarnaast wordt nog 425m² aan reguliere agrarische bebouwing gesloopt met de omrekenfactor 7. Alles bij elkaar kan dus 20.500m² aan glasopstanden worden ingeleverd. Als tegenprestatie heeft de aanvrager recht op twee vrijstaande woningen. De bouw van deze twee woningen zal niet precies op de slooplocatie plaatsvinden maar op korte afstand hiervan. De VAB-regeling biedt hiertoe de mogelijkheid mits onderbouwd wordt dat die locatie ruimtelijk en landschappelijk de voorkeur geniet. In december 2015 heeft het college op basis van een landschappelijke- en stedenbouwkundige onderbouwing ingestemd met de positionering van de woningen. Ook aan de overige voorwaarden zoals sloop van de bedrijfsgebouwen wordt voldaan. Gelet op de hoeveelheid glas en andere bedrijfsgebouwen die worden gesaneerd vindt er een aanzienlijke kwaliteitsverbetering plaats in het buitengebied.

3.3 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 23 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 rechtskracht te geven.

4.1 Een beeldkwaliteitsplan waarborgt de ruimtelijke kwaliteit

Omdat de geldende welstandsnota niet voorziet in een goed toetsingscriteria voor de nieuwe woningen is door de initiatiefnemer een beeldkwaliteitsplan aangeleverd. Dit beeldkwaliteitsplan (BKP) is door ons beoordeeld en waarborgt de ruimtelijke en architectonische kwaliteit ter plaatse. Het BKP is toegevoegd als bijlage van het bestemmingsplan en zal na vaststelling opgenomen worden als onderdeel van de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan wordt hierdoor een toetsingskader bij het verlenen van omgevingsvergunning voor de te realiseren woningen in het plangebied.

Kanttelingen/risico's

A. Algemeen

Gezien het feit dat er een zienswijzen is ingediend tegen het bestemmingsplan is er een kans dat er ook beroep zal worden ingesteld. Dit zal worden behandeld door de Raad van State. Als er beroep wordt ingesteld duurt het langer voor het plan onherroepelijk wordt.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal zoals planschade en apparaatskosten. De initiatiefnemer heeft op eigen kosten de onderzoeken uitgevoerd en het bestemmingsplan opgesteld. 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

Dit plan behoort tot de reguliere werkzaamheden.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl). De indieners van een zienswijze worden daarnaast schriftelijk geïnformeerd over uw besluit.

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 het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,

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

H. van Kooten L.B.

Bijlage(n) : zie hieronder
Team : Beleid en Regie
Steller : S. Bosch
Portefeuillehouder : wethouder Van den Anker

Bijlagen

1. Raadsbesluit,
2. Zienswijzennotitie
3. Toelichting, regels en verbeelding
4. Beeldkwaliteitsplan
5. Verkennend bodemonderzoek
6. Onderzoek archeologie
7. Gemeentelijke parkeernorm
8. Woningbouwprogramma