

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 mei 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 ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Ammerzoden herziening 2017, Hooghaar ong.";
3. De ambtshalve wijziging over te nemen zoals voorgesteld in de zienswijzennotitie d.d. 20 maart 2017;
4. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2017, Hooghaar ong.', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1157-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "(BRK) (2016-11-22)", gewijzigd¹ vast te stellen;
5. Op basis van de aanmeldnotitie vormvrije mer te besluiten dat er geen milieueffectrapportage nodig is.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 5 juli 2018

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

¹ Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de zienswijzennotitie behorende bij dit besluit.

Gemeenteraad	5 juli 2018	
---------------------	-------------	--

Kerkdriel 29 mei 2018,

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Ammerzoden herziening 2017, Hooghaar ong." (BP1157)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijzen ontvankelijk te verklaren en deze zienswijzen gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde "Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen ontwerpbestemmingsplan "Ammerzoden herziening 2017, Hooghaar ong.";
3. De ambtshalve wijziging over te nemen zoals voorgesteld in de zienswijzennotitie d.d. 20 maart 2017;
4. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2017, Hooghaar ong.', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1157-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "(BRK) (2016-11-22)", gewijzigd¹ vast te stellen;
5. Op basis van de aanmeldnotitie vormvrije mer te besluiten dat er geen milieueffectrapportage nodig is.

Inleiding

Er is een verzoek ingekomen van Zandvliet & Verlouw B.V. om het bestemmingsplan voor de Hooghaar ongenummerd in Ammerzoden te herzien om de bouw van twee woningen mogelijk te maken. Op 6 september 2016 heeft het college een positief principebesluit genomen over deze ontwikkeling, waarbij is aangegeven dat het plan op enkele punten moest worden uitgewerkt of aangepast.

Overwegingen/context

De Hooghaar is een doodlopende straat nabij het centrum van Ammerzoden. Op dit moment staan er drie woningen aan de zuidzijde van deze straat. De noordzijde is onbebouwd. Dit plan voorziet in de bouw van twee woningen waarmee een invulling wordt gegeven aan een deel van deze onbebouwde grond. Het project is in strijd met het nu geldende bestemmingsplan. Om de bouw van de woningen mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Het ontwerpbestemmingsplan op 30 november 2017 voor zes weken ter inzage gelegd.

In de periode dat het plan ter inzage lag, zijn er twee zienswijzen ingekomen:

- Hartman Consultancy, Postbus 54, 5320 AB Hedel namens B. van Harsel en de Champignonspecialist BV aan de Langedijkstraat 4 in Ammerzoden (ingekomen 6 januari 2018)

¹ Een overzicht van de wijzigingen is opgenomen in de zienswijzennotitie behorende bij dit besluit.

- Hartman Consultancy, Postbus 54, 5320 AB Hedel namens F. Verlouw, Langedijkstraat 4 te Ammerzoden (ingekomen 6 januari 2018, aangevuld 10 januari 2018)

In bijgevoegde 'nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen' zijn de zienswijzen samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijzen. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de nota van zienswijzen. Tevens zijn de complete zienswijzen bij de stukken gevoegd.

De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. Daarnaast is er een ambtshalve wijziging die in het plan verwerkt wordt. Een overzicht hiervan vindt u op pagina 10,11(n.a.v. zienswijzen) en 14 (ambtshalve wijziging) van de zienswijzennotitie.

De toelichting wordt op een aantal punten uitgebreid (bijvoorbeeld volkshuisvesting, parkeren/verkeer, Wet natuurbescherming). Daarnaast wordt in het plan meer aandacht besteed aan het deel van het plangebied dat bestemd wordt voor agrarisch gebruik.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

De realisatie van twee woningen aan de Hooghaar ongenummerd in Ammerzoden.

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 **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. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

2.1/4.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn twee zienswijzen ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn binnen de termijn twee zienswijzen ingekomen.

2.2- 4.2 De zienswijzen inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel

De zienswijzen zijn in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijzen zijn inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel. De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan. Een overzicht hiervan kunt u vinden op pagina 10, 11 en 14 van de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

2.3/ 4.3 De zienswijzen worden gedeeltelijk overgenomen.

In de zienswijzennotitie is per onderdeel aangegeven wat wel en wat niet wordt overgenomen in het bestemmingsplan.

3.1 Het plan bevat nog enkele omissies.

In de paragraaf mer-beoordeling in het bestemmingsplan wordt gesteld dat het een stedelijk ontwikkelingsproject is en dat je dan een vormvrije mer-beoordeling moet doen. Dat klopt, alleen zijn sinds 1 juli 2017 de regels daarvoor veranderd en moet het bevoegd gezag voorafgaand aan de moederprocedure een apart mer-beoordelingsbesluit nemen. Dat is niet gedaan, het is ook in de zienswijze niet benoemd. In hoofdstuk 3 van de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen is hier op ingegaan en wordt een voorstel gedaan voor herstel.

4.4 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

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.

5.1 Sinds 1 juli 2017 is het verplicht hier expliciet een besluit over te nemen wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is het gevolg van de uitspraak van het Europese hof over de manier waarop de EU-richtlijn in de Nederlandse regelgeving was geïmplementeerd. De essentie van die uitspraak is dat altijd m.e.r. noodzakelijk is als belangrijke nadelige milieugevolgen niet kunnen worden uitgesloten.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is bedoeld als waarborg dat in dergelijke gevallen de m.e.r.(-beoordelingsplicht) niet over het hoofd wordt gezien. Het ten onrechte niet doorlopen van een m.e.r. doet immers geen recht aan de bedoeling van m.e.r. en is een risico in de procedure.

Nu in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling moet de raad hier een besluit over nemen.

Kanttekeningen/risico's

A. Algemeen

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

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

Ja. Er is eerder enkel principiebereidheid uitgesproken waarbij de volgende clausule is opgenomen.

Principiebesluit

U heeft verzocht om een principestandpunt en dat is ook wat u nu ontvangt. Het principestandpunt is ingenomen op basis van de gegevens, de omstandigheden en de kennis zoals die op dit moment bij ons bekend zijn. Wij hebben geen volledig onderzoek gedaan, maar alleen een globale beoordeling. Verder kunnen tussentijds 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 nu 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 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).

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 behandeling van verzoeken om herziening van het bestemmingsplan behoort tot de structurele taken van het team Beleid en Regie.

Duurzaamheid

Er moet worden voldaan aan de geldende normen (bijvoorbeeld EPC).

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.

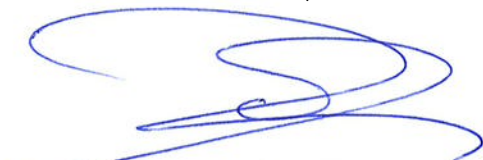
Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend en wordt toegewezen).

Evaluatie/controle

Als het bestemmingsplan in werking is getreden kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Controle zal met name in het kader van de vergunningsverlening worden uitgevoerd.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



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



H. van Kooten

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit 2. Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen 3. Zienswijzen 4. bestemmingsplan
Team : Beleid en Regie
Steller : R. van de Hoogt/ D. van Lienden
Portefeuillehouder : wethouder De Vries