



Raadsbesluit
Zaaknummer: 184273

Gewijzigd Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 mei 2021,

gelet op Wet ruimtelijke ordening en het amendement 2021-14,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. De Antwoordnota zienswijzen Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2017, Luttel Inghweg 2', Kerkdriel vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2017, Luttel Inghweg 2' te Kerkdriel dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0263.BP1160-VG01.gml met ondergrond 'basisregistratie grootschalige topografie (BGT) en basisregistratie kadaster (BRK)' gewijzigd vast te stellen en de volgende artikelen uit de regels te verwijderen:
 - In Artikel 3.2.2. sub a in de tabel, de kolom 'Bebouwde oppervlakte (m2)' in de rij "Bedrijfsgebouwen" de zin: 'Een en ander met dien verstande dat een eenmalige uitbreiding met maximaal 10% ten opzichte van de daar genoemde maat is toegestaan.'
 - Artikel 9.1.a.3: het overschrijden van in deze regels genoemde maten en percentages, zoals goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte van gebouwen, bebouwingspercentages en afstanden tot een bouwperceelgrens, met niet meer dan 10%;
 - Artikel 9.1.a.4: het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 20%.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 8 juli 2021.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,

H. van Kooten

Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2017, Luttel Inghweg 2' te Kerkdriel

Kern van het raadsvoorstel

Door het vaststellen van bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2017, Luttel Inghweg 2' geldt er voor dit perceel een nieuwe juridische regeling voor wat de mogelijkheden zijn op dit perceel. Nadat het bestemmingsplan in werking is getreden is de (illegaal) gebouwde bedrijfsbebouwing aan de Luttel Inghweg 2 gelegaliseerd en is het mogelijk de bestaande wachtruimte te overkappen.

Gerelateerde raadsstukken

- *

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2017, Luttel Inghweg 2' te Kerkdriel
Zaaknummer	: 184273
Datum collegevergadering	: 25 mei 2021
Datum raadsbesluit	: 8 juli 2021 (jaarstukken en perspectiefnota)
Datum raadsvergadering	: 8 juli 2021 (jaarstukken en perspectiefnota)
Portefeuillehouder	: Wethouder De Vries
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, Kirsten Oudmaijer

Voorstel

Wij stellen de raad voor om:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen;
2. De Antwoordnota zienswijzen Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2017, Luttel Inghweg 2', Kerkdriel vast te stellen;
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2017, Luttel Inghweg 2' te Kerkdriel dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0263.BP1160-VG01.gml met ondergrond 'basisregistratie grootschalige topografie (BGT) en basisregistratie kadaster (BRK)' ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

In september 2015 is er een verzoek ingediend door initiatiefnemer om op het perceel aan de Luttel Inghweg 2 te Kerkdriel de Slachterij uit te breiden en de bestaande bedrijfswoning te herbouwen. Hierover is door het college op 19 april 2016 een positief besluit genomen.

De slachterij is in 2010 geheel opnieuw ingericht om aan de voorschriften van het NVWA (Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit) te voldoen. De herbouw van de bestaande bedrijfswoning is reeds in 2014 vergund in afwijking op het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel, 2006'. Planologisch-juridisch gezien is er sprake van een toename van 415 m² aan bedrijfsgebouwen binnen het bestaande bestemmingsvlak. Fysiek is er sprake van een bestaand bedrijfsvloeroppervlak (wachtruimte, was- en losplaats) dat reeds wordt afgeschermd door middel van een vergunde geluidsmuur (kenmerk O765).

De wachtruimte, welke wordt afgeschermd door de geluidsmuur, wordt overdekt, en daarnaast wordt de bestaande combinatie was- en losplaats vergroot om beide processen gescheiden uit te voeren. De wasplaats en overkapping van zowel was- als losplaats is inmiddels reeds gerealiseerd; derhalve wordt verzocht om legalisatie voor die delen. De overkapping van de wachtruimte is nog niet gerealiseerd.

Om jaarlijks ten behoeve van het offerfeest dieren te stallen op een verhard terrein wordt de grond achter de wasplaats (reeds verhard) binnen het bestemmingsvlak Bedrijf getrokken. Het voorliggende bestemmingsplan laat hier evenwel geen uitbreiding met gebouwen en bouwwerken toe.

Met behulp van voorliggende nieuwe bestemmingsplan kan de bovengenoemde legalisering en realisatie planologisch-juridisch mogelijk worden gemaakt en wordt er ruimte geboden voor de toename van 415 m² aan bedrijfsgebouwen binnen het bestaande bestemmingsvlak.

Om de slachterij in het buitengebied uit te kunnen breiden dient volgens het zogenaamde VAB-beleid een kwaliteitsverbetering te worden geleverd. Hiertoe is een

afpraak gemaakt met de eigenaren van het perceel aan de Wertsteeg 29, te Kerkdriel. Op dit perceel bevindt zich een champignonkwekerij. De bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en circa 1000 m² aan opstallen wordt gesloopt ter legalisatie en compensatie van de uitbreiding van de Slachterij. Voor de locatie aan de Wertsteeg is met een wijzigingsplan, vastgesteld op 6 april 2021, het gebruik voor reguliere (burger)bewoning toegelaten. Het wijzigingsplan en voorliggende bestemmingsplan zijn parallel opgesteld en in procedure gebracht op basis van het VAB-beleid zoals dat gold ten tijde van de aanvraag in 2016.

Het plan voor de Wertsteeg 29 is een wijzigingsplan dat vastgesteld wordt door het college. Het bestemmingsplan voor de Luttel Inghweg 2 moet door de raad worden vastgesteld. Na de tegelijkertijdige ter inzage legging van de ontwerp plannen wordt de procedure verder losgekoppeld. Bij de loskoppeling zijn er geen gevolgen voor het plan aan de Wertsteeg 29 aangezien aan alle aspecten van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan. Als het initiatief aan de Luttel Inghweg 2 binnen de in de anterieure overeenkomst gestelde termijn (voor 15 mei 2022) onherroepelijk is vastgesteld blijft de koppeling bestaan tussen beide plannen. Hierdoor kan de gesaneerde oppervlakte aan de Wertsteeg worden ingezet voor legalisatie aan de Luttel Inghweg.

Participatie

Voor dit plan wordt de wettelijk voorschreven procedure gevolgd. Derden zijn door middel van een publicatie in het Carillon, de Staatscourant, het Gemeenteblad en de gemeentelijke website geïnformeerd dat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage lag. Derden hebben tijdens de periode dat het plan ter inzage lag gelegenheid gehad om te reageren op het plan door een zienswijze in te dienen. Er is een zienswijze ingediend. Na vaststelling van het plan wordt de reactie op de zienswijze aan de indiener verzonden.

Argumenten

1.1 Het verhaal van kosten is op een andere manier geregeld

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal, zodat op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan vereist is. Verder is er met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee komen eventuele claims op planschade voor rekening van initiatiefnemer.

2.1 De zienswijze is weerlegd

De zienswijze is in bijgevoegde zienswijzennota beantwoord en leidt niet tot wijziging van het bestemmingsplan.

3.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is getoetst aan de geldende beleidskaders en de milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Dit is samen met een beschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan onderbouwd. In het bestemmingsplan staat ook een toelichting op de relevante juridische aspecten en de uitvoerbaarheid van het plan. Het bestemmingsplan toont daarmee aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Kanttelingen/risico's

2.1 Er is een zienswijze ingebracht

Aangezien er een zienswijzen is ingediend maar de vergunning ongewijzigd wordt verleend het plan ongewijzigd ter vaststelling wordt voorgelegd kan beroep ingesteld worden.

2.2 Het bestemmingsplan moet voor 15 mei 2022 onherroepelijk zijn vastgesteld

In de op 22 mei 2017 getekende anterieure overeenkomst met de Luttel Inghweg 2 is een periode van 5 jaar afgesproken om de beide plannen (Wertsteeg 29 en Luttel Inghweg 2) onherroepelijk vast te stellen. Mocht de Luttel Inghweg 2 voor die datum nog niet onherroepelijk zijn vastgesteld dient er van te voren een aanpassing te worden gemaakt aan deze overeenkomst zodat de koppeling wordt gewaarborgd. Beide partijen hebben eerder aangegeven hier geen bezwaar tegen te hebben. Indien beroep wordt ingesteld moet een nieuwe anterieure overeenkomst gesloten worden.

2.3 De Luttel Inghweg 2 is een voormalig aandachtsdossier

Vanwege de geschiedenis is voor enkele jaren de Luttel Inghweg 2 een aandachtsdossier geweest. Sindsdien is het 'onder controle' maar aangezien het nog niet is afgerond blijft het een gevoelig dossier.

Programma duurzaamheid

Bij een verbouwing kan initiatiefnemer technische aanpassingen integreren. Initiatiefnemer adviseren we om bij de planvorming al zo veel mogelijk rekening te houden met het energie/C02 neutraal bouwen.

Financiën (incl. BTW-effect)

Met de initiatiefnemer sloten we een anterieure overeenkomst om de ambtelijke kosten te verhalen. Deze kosten zijn reeds voldaan. Voor afwenteling eventuele planschade wordt een planschadeovereenkomst gesloten met initiatiefnemer.

Bedrijfsvoering

Personeel en organisatie

Niet van toepassing

Samenwerking

Niet van toepassing

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).

Uitvoering

Planning

De voorgestelde planning voor dit bestemmingsplan ziet er als volgt uit:

Datum	Actie
23 juni 2021	Voorbespreking in de commissie Ruimte
8 juli 2021	Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
Juli – augustus 2021	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage voor beroep
Vanaf augustus 2021	Inwerkingtreding

Handhaving

Niet van toepassing

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan publiceren we op www.ruimtelijkeplannen.nl en maken we bekend in het Carillon, de Staatscourant, het Gemeentebled en op onze website. Het plan leggen we daarna voor een periode van 6 weken ter inzage voor beroep. Initiatiefnemer informeren we over de vaststelling van het bestemmingsplan.

Evaluatie / controle

Niet van toepassing

Bijlagen


1. Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2017, Luttel Inghweg 2'. Regels, toelichting, bijlagen en planverbeelding;
2. Ondertekende anterieure overeenkomst Luttel Inghweg 2 d.d. 22 mei 2017;
3. Antwoordnota zienswijzen Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2017, Luttel Inghweg 2', Kerkdriel.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris



G.T. Wildeman

de burgemeester,



H. van Kooten