

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 september 2020,

gelet op Wet ruimtelijk ordening

**besluit :**

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het aangepaste bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2019', Bussenerweg 1a' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1181-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de GBKN 2019-06 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 08 oktober 2020.

De gemeenteraad voornoemd,  
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter



H. van Kooten

Gemeenteraad

Datum 8 oktober 2020

Kerkdriel 8 september 2020

**Onderwerp**

Raadsvoorstel vaststelling bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2020, Bussenerweg 1a' (BP1181)

**Beslispunten**

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Kerkdriel herziening 2020, Bussenerweg 1a', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1181-ON01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de BGT van mei 2020, gewijzigd vast te stellen;

**Inleiding**

Op bovengenoemde locatie was in het verleden een glastuinbouwbedrijf gevestigd met een bedrijfswoning en 11.000m<sup>2</sup> aan glasopstanden (kassen). De initiatiefnemer heeft de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het saneren van de kassen in ruil voor de toevoeging van één burgerwoning en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning. Op 7 maart 2017 hebben wij in een principe-uitspraak besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit plan.

Voorliggend plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kerkdriel en Hoenzadriel 2013'. Het perceel heeft binnen dit plan de bestemming 'Agrarisch bedrijf, 'Radarverstoringgebied', 'Molenbiotoop' en 'Waarde- Archeologie 4' en de functie aanduiding 'glastuinbouw'. Binnen deze bestemming is het toevoegen van een woning na sanering van het agrarisch bedrijf niet mogelijk. Om dit plan te kunnen realiseren is een partiële herziening noodzakelijk.

De planlocatie is gelegen aan de Bussenerweg 1a te Kerkdriel. De locatie ligt ten zuiden van de bebouwde kom tegen de rand van het buitengebied in de kernrandzone. Dit is de rand om de kern waar zich een verscheidenheid aan functies bevinden zoals agrarische en niet agrarisch bedrijven, burgerwoningen, weilanden, kassen en tunnels. Hoewel de VAB-regeling niet toepasbaar is omdat de locatie niet ligt in het buitengebied, is eerder (zie bijlage 1) geconstateerd dat de aanvraag wel voldoet aan de voorwaarden van de VAB-regeling. Door de herontwikkeling en sanering van circa 11.000m<sup>2</sup> aan glasopstanden is ruimtelijke en milieu planologische winst te behalen. Na de sloop van de glasopstanden blijft de grond, behoudens de nieuwe woning, onbebouwd. De gronden behouden de bestemming 'Agrarisch' maar er zal geen bouwvlak meer worden toegekend. Het toevoegen van één woning past binnen het woningbouwprogramma.

Op 11 mei 2020 hebben wij besloten het bestemmingsplan vrij te geven als ontwerp. Tegen dit ontwerp zijn geen zienswijze ingediend.

**Kernvraag**

Wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

**Beoogd effect**

Het saneren van 11.000m<sup>2</sup> aan glasopstanden, de realisatie van een vrijstaande woning en omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

## **Argumenten**

### **1.1 Geen exploitatieplan vast te stellen**

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. Er is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee het verhaal van de kosten anderszins verzekerd zijn.

### **2.1 Gewijzigde vaststelling**

Na een hercontrole op de verbeelding van het nieuwe ontwerpbestemmingsplan is er een onjuistheid ontdekt (zie bijlage). Tussen de bestaande woning op 1a en de naastgelegen woning op nummer 1 ligt een stuk grond waarop een agrarische bestemming met de functieaanduiding "glastuinbouw" rust. Deze gronden zijn momenteel niet meer in eigendom van de initiatiefnemer, maar behoorde wel voorheen bij het agrarische bouwvlak van de initiatiefnemer. Hoewel de mogelijkheid tot het realiseren van glastuinbouw op deze locatie puur theoretisch is in verband met de nabijheid van (burger)woningen, is besloten hier geen twijfel over te laten voortbestaan. Daarom is het betreffende gebied nu bij het plangebied getrokken, waarbij de bestemming "Agrarisch" gehandhaafd is, maar de functieaanduiding "glastuinbouw" is verwijderd. (Zie bijlage).

### **2.2 Er zijn geen ruimtelijke- en milieu planologische belemmeringen**

In het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn de ruimtelijke- en milieu planologische aspecten onderzocht en beoordeeld door de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR). Dit betreft onder meer Flora en Fauna, Archeologie en cultuurhistorie, milieuzonering, Geluid, Geur, Bodem, Luchtkwaliteit en Externe veiligheid. In die zin is sprake van een goede ruimtelijke ordening zoals de wetgever voorschrijft.

### **2.2. Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht**

Het bestemmingsplan heeft op 11 mei 2020 in ontwerp ter visie gelegd. Het is nodig het bestemmingsplan vast te stellen om het ook rechtskracht te geven.

### **2.3. Geen zienswijze**

Gedurende de ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijze ingediend.

## **Kanttekeningen**

### **VAB-beleid (Voormalige Agrarische Bebouwing)**

De VAB-regeling geldt enkel voor locaties in het buitengebied. Dit betekent dat de regels en voorwaarden zoals die in dit beleid zijn opgenomen normaliter niet toegepast kunnen worden op een locatie zoals aan de Bussenerweg, (omdat deze formeel niet in het buitengebied ligt). We hebben hier een uitzondering gemaakt:

- De locatie ligt wel tegen het landelijk gebied aan (aanloopgebied) en aangezien het hier een duidelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit betreft is hier toch toepassing aan gegeven
- Hoewel de VAB-regeling niet van toepassing is, voldoet de aanvraag wel aan de voorwaarden. In de VAB-regeling zijn voorwaarden opgenomen voor het toevoegen van een woning als tegenprestatie voor het slopen van agrarische gebouwen en de beëindigen van de bedrijfsvoering. Volgens de rekentabel mag bij de te saneren glasopstanden één nieuwe woning worden opgericht. Hiermee wordt door deze ondernemer dezelfde tegenprestatie geleverd als andere initiatiefnemers doen die juridisch wel in het buitengebied zijn gelegen.

## **Bedrijfsvoering**

### **Financieel**

Het plan is financieel uitvoerbaar. Ter dekking van de plankosten is een anterieure overeenkomst gesloten. Ook is er een planschadeovereenkomst gesloten.

### **Personeel en organisatie**

Dit plan behoort tot de reguliere werkzaamheden.

*Duurzaamheid*  
N.V.T.

*Communicatie*

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (huis-aan-huisblad, gemeentelijke website en Staatscourant). Daarnaast wordt het gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

*Juridische zaken*

- Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door belanghebbende beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State. Het besluit treed in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.
- Gezien het feit dat er geen zienswijze zijn ingediend, is de kans dat er beroep wordt aangetekend vrij klein.
- Tegen de gewijzigde onderdelen kan wel beroep worden ingesteld.

**Evaluatie**

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

**Nota van wijziging**

Op de verbeelding tussen de bestaande woning op 1a en de naastgelegen woning op nummer 1 ligt een stuk grond waarop een agrarische bestemming met de functieaanduiding "glastuinbouw" rust. Hier is de functieaanduiding "glastuinbouw" verwijderd. (Zie bijlage).

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,  
de secretaris,



G.T. Wildeman

de burgemeester



H. van Kooten

**Bijlage(n)** : 1. Raadsbesluit  
2. Verbeelding van de ambtelijke wijziging  
3. Bestemmingsplan en bijlagen

**Team** : Ruimtelijke Ordening

**Steller** : Hofmans, M.

**Portefeuillehouder** : P.A. de Vries