

|              |                   |  |
|--------------|-------------------|--|
| Gemeenteraad | 19 september 2019 |  |
|--------------|-------------------|--|

Kerkdriel, 20 augustus 2019,

### Onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2018, St. Odradastraat 55-57'

### Beslispunten

1. *De ontvangen zienswijze van Rijkswaterstaat ontvankelijk te verklaren;*
2. *Deze zienswijze over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie 'Buitengebied herziening 2018, St. Odradastraat 55-57' d.d. 8 augustus 2019;*
3. *Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2018, St. Odradastraat 55-57' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1184-VG01 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de 'Basisregistratie Grootchalige Topografie' (BGT), gewijzigd vast te stellen;*
4. *Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.*

### Inleiding

#### Aanleiding/historie

Het college heeft op 15 november 2016 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het realiseren van twee extra woningen aan de St. Odradastraat 55 en 57 te Alem. Op 20 december 2016 heeft het college besloten om deze medewerking nader te motiveren en aan te vullen met voorwaarden. Het ontwerp waaraan op 15 november 2016 in principe medewerking werd verleend, liet onvoldoende zien dat de ruimtelijke kwaliteit was geborgd. Het Gelders Genootschap heeft hier vervolgens in geadviseerd en een aantal uitgangspunten geformuleerd. Deze zijn als randvoorwaarden voor medewerking opgenomen in het besluit van 20 december 2016. Naar aanleiding van dit besluit is het voorliggende bestemmingsplan opgesteld, waarin op basis van het beleidskader 'Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard' de bouw van twee extra vrijstaande woningen mogelijk wordt gemaakt. Op 23 april 2019 is door het college besloten om het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2018, St. Odradastraat 55-57' als ontwerp zes weken ter inzage te leggen. Binnen deze inzagetermijn is door Rijkswaterstaat een zienswijze ingediend.

#### Overwegingen/context

Op de locatie bevindt zich een voormalige champignonkwekerij. De bedrijfsactiviteiten zijn inmiddels beëindigd en de voormalige bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt. De agrarische functie van de locatie komt te vervallen en voormalige bedrijfswoningen zullen als burgerwoning in gebruik worden genomen. In ruil voor de sloop van de bedrijfsbebouwing en de functiewijziging naar 'Wonen' mogen er twee extra woningen worden gerealiseerd.

#### Geldend bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied, binnendijs deel' en 'Buitengebied herziening 2009, reparatieplan'. In het reparatieplan wordt het veranderen van een voormalig agrarisch bedrijf in een woningbouwplan mogelijk gemaakt middels een wijzigingsbevoegdheid van het college. Om gebruik te kunnen maken van de wijzigingsbevoegdheid dient het plan te voldoen aan de voorwaarden die daaraan gesteld zijn, onder andere het beleidskader 'Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard'. Hier wordt met de sloop van ca. 1650 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing aan voldaan. Nieuwe bebouwing wordt alleen toegestaan wanneer deze op een goede landschappelijke en stedenbouwkundige wijze kan worden ingepast in het buitengebied.

Omdat het bouwplan de grenzen van het huidige bouwvlak overschrijdt kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsprocedure. Voorgaande betekent dat er een herziening van het bestemmingsplan moet plaatsvinden, welke door de raad moet worden vastgesteld.

### **Kernvraag**

Besluit u tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2018, St. Odradastraat 55-57'?

### **Beoogd effect**

Het saneren van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van twee vrijstaande woningen.

### **Argumenten**

#### **2.1 De zienswijze geeft aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan**

De planlocatie is op grond van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voor een deel gelegen binnen het reserveringsgebied voor de lange termijn voor de Maas. Door Rijkswaterstaat is verzocht het plan zodanig te wijzigen, dat binnen het reserveringsgebied geen bouwactiviteiten zijn toegestaan. Met de voorgestelde wijzigingen wordt iedere mogelijke bouwactiviteit, inclusief vergunningvrij bouwen, binnen het reserveringsgebied uitgesloten (Nota van zienswijzen d.d. 8 augustus 2019).

#### **3.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht**

Het bestemmingsplan is eerder als ontwerp ter inzage gelegd. Het is nodig het (digitale) bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vast te stellen om het ook rechtskracht te geven.

#### **3.2 Het bestemmingsplan zorgt voor kwaliteitsverbetering door sanering van een voormalig agrarisch bedrijf**

Op basis van het beleidskader 'Hergebruik vrijgekomen agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied (VAB) Bommelerwaard' wordt de voormalige bedrijfsbebouwing op de betreffende locatie gesloopt.

#### **4.1 Kostenverhaal is anderszins verzekerd**

Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Met het aangaan van een anterieure overeenkomst is een exploitatieplan niet langer nodig en is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. Hierdoor kunnen de gemaakte kosten voor de ruimtelijke procedure worden verhaald op initiatiefnemer. Daarnaast is er met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten waarmee planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer komen.

### **Kantttekeningen**

#### **Algemeen**

*Van de randvoorwaarden, zoals eerder gesteld door het college, wordt met dit plan/ontwerp gedeeltelijk afgeweken*

Gesteld is dat sprake moet zijn van een erfopzet waarbij de gebouwen één ensemble vormen en waarbij de gebouwen worden gepositioneerd aan een gezamenlijk erf. Hierop is in overleg met initiatiefnemer en het Gelders Genootschap, in afwijking van eerder gestelde voorwaarde dat beide nieuwe woningen dezelfde nokrichting hebben, besloten om de nokrichtingen verschillend te oriënteren zodat een natuurlijk samenspel van volumes tot stand komt.

#### **3.1 Mogelijkheid tot beroep**

Het in procedure brengen van het bestemmingsplan kan grond geven tot het instellen van beroep. Echter, door in de regels van het bestemmingsplan de mogelijkheid tot het oprichten van bebouwing in het reserveringsgebied van de Maas uit te sluiten wordt tegemoet gekomen aan de wens van Rijkswaterstaat, de indiener van de zienswijze.

## **Bedrijfsvoering**

### *Financieel*

Er is besloten tot het aangaan van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer (besluit college d.d. 10 juli 2018). Conform de overeenkomst wordt er een bijdrage van €11.369,- voor de gemeentelijke apparaatskosten geïnd. Er wordt, in navolging van het collegebesluit van 21 november 2017 (kader Bovenwijks (VAB = 0)), geen bijdrage bovenwijkse voorzieningen gerekend.

### *Personeel en organisatie*

N.v.t.

### *Duurzaamheid*

Bij de realisatie van de woningen moet aan de geldende normen worden voldaan. Nieuwbouw is een uitgelezen en logisch moment om stappen te maken op het gebied van duurzaamheid, omdat technische aanpassingen direct bij de bouw kunnen worden geïntegreerd en over de gehele woonduur afgeschreven kunnen worden. Aanvrager zal daarom worden geadviseerd om bij de planvorming al zo veel mogelijk rekening te houden met het energieneutraal/CO<sub>2</sub>-neutraal bouwen.

### *Communicatie*

Het bestemmingsplan zal worden gepubliceerd op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en bekendgemaakt in het Kontakt, de Staatscourant en het Gemeenteblad. Daarbij wordt het plan gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Initiatiefnemer wordt regelmatig, telefonisch of per e-mail, geïnformeerd omtrent de voortgang van de procedure.

### *Juridische zaken*

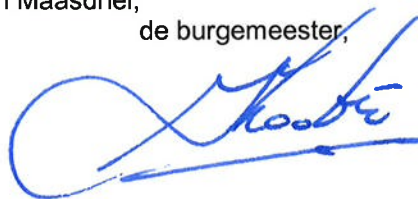
N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,  
de secretaris,



G.T. Wildeman

de burgemeester,



H. van Kooten

**Bijlage(n)** : 1. Raadsbesluit  
2. Nota van zienswijzen dd. 8 augustus 2019  
3. Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2018, St. Odradastraat 55-57'  
met bijbehorende bijlagen

**Team** : Ruimtelijke Ontwikkeling  
**Steller** : B. Schraven  
**Portefeuillehouder** : P.A. de Vries

## Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 20 augustus 2019,

gelet op artikel 3.8, eerste lid, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening,

**besluit :**

1. De ontvangen zienswijze van Rijkswaterstaat ontvankelijk te verklaren;
2. Deze zienswijze over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie 'Buitengebied herziening 2018, St. Odradastraat 55-57' d.d. 8 augustus 2019;
3. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2018, St. Odradastraat 55-57' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1184-VG01 met bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de 'Basisregistratie Grootchalige Topografie' (BGT), gewijzigd vast te stellen;
4. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 september 2019,

De gemeenteraad voornoemd,  
de griffier,



mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

# **NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

## **Ontwerpbestemmingsplan**

### **"Buitengebied herziening 2018, St. Odradastraat 55-57"**

## 1. PROCEDURE

Ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: 'Wro') juncto afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (hierna: 'Awb'), heeft het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied herziening 2018, St. Odradastraat 55-57" (BP1184) van 9 mei tot en met 19 juni 2019 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode was het voor eenieder mogelijk om een zienswijze naar voren te brengen.

Er is één zienswijze ingediend. De ingekomen zienswijze is in deze 'Nota van zienswijzen' samengevat en van een gemeentelijke standpunt voorzien. De samenvatting van de zienswijze heeft tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

## 2. GEMEENTELIJK STANDPUNT

### 2.1 Zienswijze

#### Samenvatting zienswijze

De zienswijze, welke op 18 juni 2019 door de gemeente is ontvangen, kan als volgt worden samengevat:

*De planlocatie is op grond van de kaarten behorende bij het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) voor een deel gelegen binnen het reserveringsgebied voor de lange termijn voor de Maas. In het Bestuurlijk Overleg over het Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport (MIRT) 2018 is afgesproken om een MIRT-verkenning rivierverruiming Alem te starten. Het terugleggen van de dijk rondom Alem maakt deel uit van het onderzoek in de verkenningfase.*

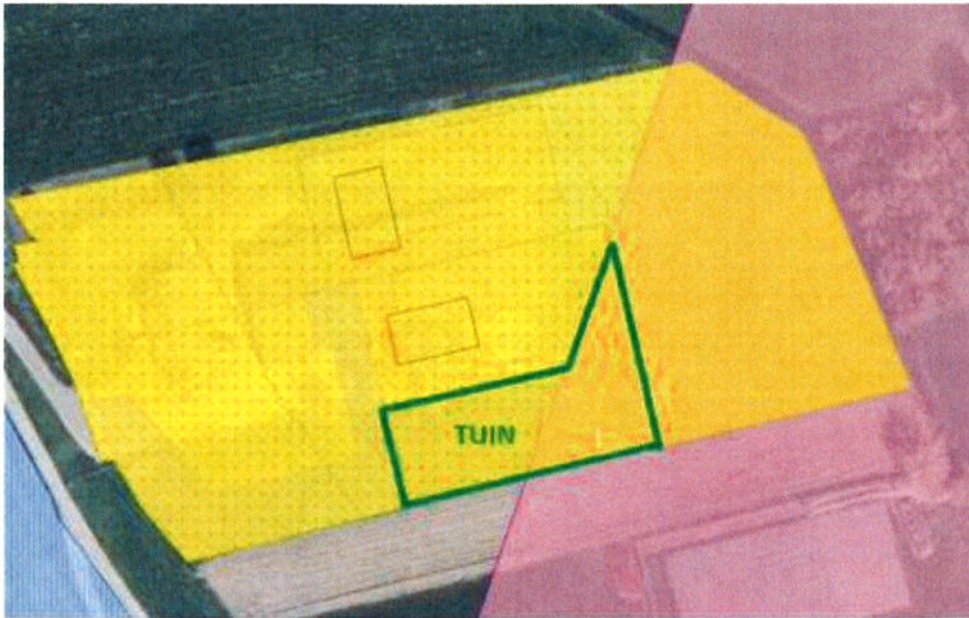
*Mocht er op enig moment sprake zijn van het terugleggen van de dijk, dan zal de ter plaatse bestaande bebouwing moeten worden afgebroken. Om dit te voorkomen wordt verzocht om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat binnen het reserveringsgebied geen ruimte wordt geboden voor bouw mogelijkheden.*

#### Standpunt gemeente

In de verbeelding is een aanduiding voor bijgebouwen opgenomen. Deze aanduiding omvat echter een veel groter gebied dan waar daadwerkelijk bijgebouwen gerealiseerd mogen worden. In artikel 6.2.3. van de planregels is opgenomen dat bijbehorende bouwwerken uitsluitend aangebouwd aan het hoofdgebouw zijn toegestaan en de maximale diepte aan de achtergevel van het hoofdgebouw maximaal 5,5 meter mag bedragen. Hiermee is geborgd dat bijgebouwen enkel buiten het reserveringsgebied kunnen worden opgericht.

Wel bestaat er de mogelijkheid voor het vergunningvrij oprichten van bijgebouwen. Op grond van artikel 1, eerste lid, van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht (Bor) en de daarin opgenomen definitie van "erf" kan bebouwing worden uitgesloten door de inrichting van het erf ten dienste van het gebruik van het hoofdgebouw te verbieden (zie hiervoor ook de uitspraak van de Raad van State ECLI:NL:RVS:2018:571). Door het uitbreiden van de bestemming 'Tuin', en deze bestemming expliciet uit te sluiten als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II Bor, kan het deel van het plangebied met deze bestemming daarmee niet langer worden aangemerkt als achtererfgebied, waardoor vergunningvrij bouwen op grond van Bijlage II Bor op die locatie is uitgesloten.

In de toelichting (§6.3/3.1.1/3.1.3) is daarbij aangegeven dat uit landschappelijk oogpunt alsmede vanwege waterschapsbelang binnen de bestemming 'Tuin' geen (vergunningvrije) bijgebouwen zijn toegestaan. Onderhavig projectgebied is gelegen binnen een in het door het rijk aangeduid gebied met een nationaal belang, namelijk 'gebiedsreservering voor de lange termijn Maas'. Gelet op locatie-specifieke omstandigheden is het in dit geval, in het kader van goede ruimtelijke ordening, nodig om het vergunningvrij bouwen in te perken.



Concreet worden de volgende wijzigingen voorgesteld:

- Het deel van de planlocatie welke binnen het reserveringsgebied voor de Maas ligt te voorzien van bestemming 'Tuin', zoals weergegeven in bovenstaande afbeelding;
- Aan de bestemming 'Tuin' artikel 4.3.1. toe te voegen: "Onder gebruik in strijd met deze bestemming wordt in ieder geval verstaan de inrichting ervan als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II behorende bij het Besluit omgevingsrecht, zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan";
- De toelichting (§6.3/3.1.1/3.1.3) aan te vullen.

#### Ontvankelijkheid

De zienswijze is ontvangen binnen de gestelde termijn en is daarmee ontvankelijk.

#### Conclusie

Voorgesteld wordt:

1. De zienswijze ontvankelijk te verklaren;
2. over te nemen; en
3. voorgestelde wijzigingen in het bestemmingsplan door te voeren.