

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 oktober 2021,

gelet op de 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 deels over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie "Antwoordnota zienswijzen Bestemmingsplan Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b (Camperloften)";
3. Het bestemmingsplan "Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b" (BP1198), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1198-VG01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd¹ vast te stellen;
4. Met inachtneming van amendement A2022-01 de bestemming "Recreatie – Verblijfsrecreatie" op de verbeelding en in de regels te vervangen door de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "Kampeertterrein (kt)" op de verbeelding en in de regels te schrappen, met dien verstande dat ter plaatse van de bestemming "Wonen" maximaal 9 woningen mogelijk zijn inclusief de bestaande woning.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 20 januari 2022.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

a.i. dhr. G.A.L. van Schijndel

de voorzitter,

plv. A.C.G. de Leeuw

¹ In de bij dit besluit horende zienswijzennotitie "Antwoordnota zienswijzen Bestemmingsplan Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b (Camperloften)" is een overzicht van de wijzigingen opgenomen. Tevens zijn de voorstelde wijzigingen uit de aanvullende notitie doorgevoerd.

Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Hurwenen herziening 2020,
Groenestraat 2a en 2b

Kern van het raadsvoorstel

Het bestemmingsplan "Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b" (BP1198) heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn 7 zienswijzen binnengekomen. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 8 camperloften mogelijk. Tevens worden de 10 al aanwezige camperkampeerplaatsen positief bestemd op het perceel Groenestraat 2a en 2b te Hurwenen. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een woonbestemming. De vigerende bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' komt te vervallen.

Wij stellen u voor dit plan gewijzigd vast te stellen.

Gerelateerde raadsstukken

- *

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b
Zaaknummer	: 243774
Datum collegevergadering	: 26 oktober 2021
Datum raadsbesluit	: 20 januari 2022
Datum raadsvergadering	: 20 januari 2022
Portefeuillehouder	: Wethouder De Vries
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, Kirsten Oudmaijer

Voorstel

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 deels over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde zienswijzennotitie "Antwoordnota zienswijzen Bestemmingsplan Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b (Camperloften)";
3. Het bestemmingsplan "Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b" (BP1198), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1198-VG01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op het perceel Groenestraat 2a en 2b te Hurwenen is sprake van een agrarische bestemming. Er is een champignonkwekerij en een vrijstaande bedrijfswoning aanwezig.

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van 8 camperloften mogelijk. Tevens worden de 10 al aanwezige camperkampeerplaatsen positief bestemd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden en krijgt een woonbestemming. De vigerende bestemming 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' komt te vervallen.

Planopzet

De te realiseren camperloften zijn bedoeld voor mensen die een groot deel van het jaar op reis zijn met hun camper, maar die wel een thuisbasis willen hebben waar zij ook de camper kunnen stallen. De camperloften worden binnen de bestaande champignoncellen gerealiseerd. Iedere camperloft heeft behalve ruimte voor de camper ook inpandig nog ruimte voor een auto. Daarnaast worden aan beide zijden van de inrit nog extra parkeervoorzieningen gerealiseerd.

Op het terrein naast de huidige champignonkwekerij zijn nu al 10 camperkampeerplaatsen aanwezig. Deze worden in dit bestemmingsplan positief bestemd. De bestaande groenvoorziening op en rondom het perceel blijft behouden.

Vorbereiding planvorming

Het ontwerpbestemmingsplan is op 5 augustus 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In de periode dat het plan ter inzage lag, zijn 7 zienswijzen ingediend.

De zienswijzen zijn binnen de termijn ingekomen en daarmee ontvankelijk.

In bijgevoegde zienswijzennotitie "Antwoordnota zienswijzen Bestemmingsplan Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b (Camperloften)" (hierna zienswijzennotitie) zijn de zienswijzen samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijzen. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie.

Naar aanleiding van de zienswijzen wordt de voorgestelde tweede inrit niet gerealiseerd. Dit in na afstemming met de veiligheidsregio. De beantwoording van de zienswijzen leidt tot een gewijzigde vaststelling. Een compleet overzicht van de voorgestelde wijzigingen vindt u in de zienswijzennotitie.

In de vergadering van de Commissie Ruimte d.d. 29 september 2021 is besloten het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b uit te stellen tot de raadsvergadering van 9 december 2021 zodat eerst enkele zaken verder uitgezocht dan wel toegelicht kunnen worden. Naar aanleiding hiervan is een aanvullende notitie opgesteld. De voorgestelde wijzigingen uit deze notitie zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

Burgerparticipatie

Voorafgaand aan de procedure heeft overleg plaatsgevonden met de direct omwonenden van het plangebied. Initiatiefnemer heeft omwonenden van het plangebied persoonlijk geïnformeerd. Naar aanleiding van de zienswijzen is initiatiefnemer nogmaals in gesprek gegaan met enkele omwonenden.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft (in het kader van de ruimtelijke procedure) gedurende zes weken ter inzage gelegen (5 augustus tot 15 september). Er zijn 7 zienswijzen ingediend.

Argumenten

1.1 Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke plannen 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.

In dit geval is het kostenverhaal anders verzekerd, omdat er een overeenkomst is gesloten met initiatiefnemer.

1.2 De anterieure overeenkomst is aangevuld

Om te voorkomen dat de camperloften worden verhuurd aan derden is een addendum bij de anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het volgende artikel opgenomen:

In de (ver)koopakte van alle camperlofts dient het volgende te worden vastgelegd: 'De koper verplicht zich de woning uitsluitend te zullen gebruiken om die zelf (met zijn eventuele gezinsleden) te bewonen'. Daarmee wordt de zelfbewoningsplicht als kettingbeding aan alle camperloften verbonden.

2.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er zijn 7 zienswijzen ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er zijn tijdens de termijn van terinzagelegging 7 zienswijzen ingekomen.

2.2 De zienswijzen zijn 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 wijziging van het bestemmingsplan (toelichting, regels en verbeelding).

3.1 Er zijn geen ruimtelijke- en milieuplanologische 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. In die zin is sprake van een goede ruimtelijke ordening, zoals de wetgever voorschrijft.

3.2 Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen gewijzigd.

De zienswijzen zijn in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. In de zienswijzennotitie is een overzicht van de wijzigingen opgenomen.

3.3 Het bestemmingsplan wordt naar aanleiding van de vergadering van de commissie Ruimte gewijzigd

In de vergadering van de Commissie Ruimte d.d. 29 september 2021 is besloten het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b uit te stellen tot de raadsvergadering van 9 december 2021 zodat eerst enkele zaken verder uitgezocht dan wel toegelicht kunnen worden. Naar aanleiding hiervan is een aanvullende notitie opgesteld. In de aanvullende notitie is opgenomen welke regels van het bestemmingsplan verder worden aangevuld/aangescherpt.

3.4 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht.

Het bestemmingsplan is op 5 augustus 2020 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 rechtskrachtig te kunnen laten worden.

Kanttekeningen/risico's

Gezien het feit dat er zienswijzen zijn ingediend, is de kans aanwezig dat er beroep tegen het plan zal worden ingesteld.

Inclusie

De ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is aangekondigd via de verplichte website officiële bekendmakingen.nl. Daarnaast hebben we dit extra via onze website en de lokale krant 'Bommelerwaardgids' kenbaar gemaakt. Het plan is daarbij zowel fysiek bij het gemeentehuis als digitaal beschikbaar gesteld. De indieners van de zienswijzen zijn apart via een brief op de hoogte gesteld van het vervolg van de procedure. Na vaststelling zal het bestemmingsplan op dezelfde wijze als bij het ontwerp kenbaar worden gemaakt.

Programma duurzaamheid

Er zal worden voldaan aan geldende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid. Waarbij zonnepanelen worden geplaatst en voldaan wordt aan de norm voor Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG).

Financiën (incl. BTW-effect)

Het betreft een particulier plan. Er is een anterieure overeenkomst gesloten waarin afspraken zijn gemaakt over kostenverhaal van apparaatskosten. Tevens is een planschade overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

Bedrijfsvoering

Het adviseren over ruimtelijke initiatieven en het begeleiden van bestemmingsplanprocedures behoort tot de reguliere werkzaamheden van Team RO.

Uitvoering

Planning

Commissie Ruimte: 24 november 2021

Raad: 9 december 2021

Op het moment dat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het plan in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er 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).

Handhaving

Niet van toepassing.

Communicatie

Het concept raadsvoorstel met de zienswijzennotitie en de aanvullende notitie wordt voorafgaand aan de behandeling in de commissie Ruimte en de gemeenteraad toegestuurd aan initiatiefnemer en aan de indieners van de zienswijzen.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt te zijner tijd gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Bommelerwaardgids, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl).

Evaluatie / controle

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Zienswijzennotitie "Antwoordnota zienswijzen Bestemmingsplan Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b (Camperloften)";
- Aanvullende notitie d.d. 18 oktober 2021;
- Bestemmingsplan "Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b" (BP1198), met de bijbehorende bestanden.

AMENDEMENT

Griffienummer:

Raadsvergadering van: 20-01-2022

Behorende bij agendapunt: 5

Onderwerp: Bestemmingsplan Hurwenen herziening 2020,
Groenestraat 2a en 2b

Gelezen het voorliggende voorstel van het college inzake het Bestemmingsplan Hurwenen herziening 2020, Groenestraat 2a en 2b,

Overwegende dat:

- Het college voornemens is de 10 al aanwezig camperkampeerplaatsen op het perceel positief te bestemmen op het perceel Groenestraat 2a en 2b te Hurwenen;
- De bestaande bedrijfswoning op het perceel behouden blijft en een woonbestemming krijgt;
- Hierdoor na aanname van het voorliggende Bestemmingsplan feitelijk de situatie ontstaat dat er sprake is van camperkampeerplaatsen bij de particulier;
- Dit kan leiden tot precedentwerking waardoor iedere particulier in Maasdriel bij zijn woonhuis camperkampeerplaatsen kan ontwikkelen;
- Hoewel de gemeenteraad toerisme en recreatie hoog in het vaandel heeft staan, er hierdoor in Maasdriel onwenselijke situaties kunnen ontstaan en mogelijk een wildgroei aan camperkampeerplaatsen bij particulieren;

Stellen de ondergetekenden de raad van Maasdriel in vergadering bijeen op 20 januari 2022 als beslispunt 4 toe te voegen:

4. met inachtneming van dit amendement de bestemming "Recreatie – Verblifsrecreatie" op de verbeelding en in de regels te vervangen door de bestemming "Wonen" en de functieaanduiding "kampeerterrein (kt)" op de verbeelding en in de regels te schrappen,

En gaat over tot de orde van de dag.

CDA Maasdriel

M. Robbemondt

VVD

N.J. Hooijmans

PvdA/GL

D66

T. van Engelen

SSM

A.J. de Leeuw

C. van Drunen

A.C.G. de Leeuw

MOTIE

M 2022-01

Griffienummer:

Raadsvergadering van: 20-01-2022

Onderwerp: Bestemmingsplan Hurwenen herziening 2020,
Groenestraat 2a en 2b

De raad van de gemeente Maasdriel, in vergadering bijeen op 20 januari 2022,

Overwegende dat:

- De gemeente Maasdriel recreatie en toerisme hoog in het vaandel heeft staan;
- Recreëren en kamperen in Nederland erg in trek is en Maasdriel als recreatieve gemeente hier ook op in wil zetten;
- De verkopen van bijvoorbeeld campers de laatste jaren "door het dak schieten", niet alleen in Nederland maar ook in de ons omringende landen, zie ook <https://www.bd.nl/auto/camper-wordt-populairder-dan-caravan-a3f7e089/>;
- Het college in een aanvullend memo van 9 december 2021 bij het raadsvoorstel van bovengenoemd bestemmingsplan aangeeft het beleid B&B / minicamping in periode 2022-2026 te willen vernieuwen;
- De gemeenteraad van mening is dat dit aangepaste beleid zo spoedig mogelijk moet worden vastgesteld om goed in te kunnen spelen op de recreatieve ontwikkelingen;

draagt het college op:

1. Het beleid B&B / minicamping te herijken en actualiseren zodat uiterlijk in het 4^e kwartaal van 2022 het nieuwe beleid door de gemeenteraad van Maasdriel kan worden vastgesteld.

En gaat over tot de orde van de dag.

CDA Maasdriel

M. Robbemondt

VVD

M. Hooijmans

PrdA/GL

K. van Drunen

D66

T. van Engelen

SSM

A. J. L. Nettekoven

Acc de Leeuw