

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

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

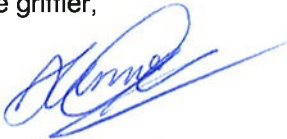
gelet op Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2020, Jannestraat 5', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1214-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de "(BGT 2020-07-01)", ongewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 8 oktober 2020

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

Gemeenteraad

8 oktober 2020

Kerkdriel, 8 september 2020

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2020, Jannestraat 5" (BP1214)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2020, Jannestraat 5', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1214-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan de "(BGT 2020-07-01)", ongewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Dit bestemmingsplan betreft het corrigeren van een fout in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2016" voor de locatie Jannestraat 5 te Hurwenen. Voor deze locatie is op 13 december 2016 het wijzigingsplan "Buitengebied wijziging 2015, Jannestraat 3" vastgesteld. Dit wijzigingsplan regelde de omschakeling van een agrarisch bedrijf met bedrijfswoning naar een locatie voor een dubbel woonhuis ter plaatse van de oude stal en de omschakeling van de voormalige bedrijfswoning naar een vrijstaande burgerwoning.

Dit wijzigingsplan is vervolgens overgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied, herziening 2016" en vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2019. Hoewel de locatie correct was opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan, is in het vastgestelde bestemmingsplan het aantal toegestane woningen (2 stuks), ter plaatse van de oude stal, verkeerd vermeld.

Hoewel er meerdere mogelijkheden zijn om ter plaatse een dubbel woonhuis op te richten heeft de eigenaar per brief van 21 april 2020 aangegeven de voorkeur te geven aan een reparatie van het bestemmingsplan. Ook vraagt hij de gemeente om de kosten voor de reparatie (opstellen van het bestemmingsplan en de leges) niet door te rekenen. De gemeente neemt het initiatief het bestemmingsplan op dit punt te herzien.

Overwegingen/context

De reparatie is noodzakelijk om de gewenste en toegekende planologische situatie voor een dubbel woonhuis te herstellen. Omdat het perceel te koop wordt aangeboden en niet de juiste bestemming heeft, is het voor de verkopers lastig het perceel daadwerkelijk te verkopen. Potentiële kopers kunnen door de omissie bij de bank geen hypotheek krijgen. Er zijn daarbij geen ruimtelijke en planologische belemmeringen om de bestemming niet te repareren.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

De eerder beoogde en vastgestelde planologische situatie voor het oprichten van een dubbel woonhuis herstellen.

Argumenten

1.1 Het vaststellen van een exploitatieplan is in dit geval niet verplicht.

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.

Omdat de gemeente nu zelf het initiatief neemt voor het opstellen van een bestemmingsplan en daarvoor ook de kosten op zich neemt is het sluiten van een anterieure overeenkomst niet nodig of verplicht. Eerder is met de eigenaar al een planschade overeenkomst gesloten.

2.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 9 juli 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 rechtskracht te geven.

2.2 Het betreft de reparatie van een fout in het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016 Met deze reparatie wordt het recht op het dubbele woonhuis teruggebracht.

2.3 Ruimtelijk en milieutechnisch zijn er geen belemmeringen voor de reparatie

Ten tijde van de vaststelling van het wijzigingsplan zijn alle ruimtelijke en milieutechnische aspecten beoordeeld. Het bodemonderzoek en het flora en fauna onderzoek moeten door de eigenaar wel worden geactualiseerd. Dit zal gebeuren bij de aanvraag omgevingsvergunning slopen en bouwen (zie ook de kanttekening).

2.4 Met de reparatie worden er geen belangen geschaad

Met de reparatie van het bestemmingsplan/ terugbrengen van de bestemming worden geen belangen geschaad. De eigenaar krijgt het recht op het dubbele woonhuis terug. Ook de belangen van omwonenden in de omgeving worden niet geschaad.

2.5 Op deze wijze wordt een juridische conflict voorkomen

Met de reparatie wordt een juridisch conflict voorkomen. Indien wordt gekozen om deze fout niet te repareren kan de eigenaar een planschadeclaim indienen.

2.6 Tegen het ontwerp zijn geen zienswijzen ingediend

Gedurende de termijn dat het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage heeft gelegen, zijn er geen zienswijzen ingekomen.

Kanttekeningen/risico's

Deelonderzoeken

Voor dit bestemmingsplan hebben we geen extra onderzoeken uitgevoerd. Verwezen wordt naar de onderzoeksrapporten die behoorden bij het bestemmingsplan. De aanvrager van de omgevingsvergunning is wel verplicht een actueel bodemrapport aan te leveren en flora & fauna onderzoek te doen. We hebben de eigenaar hierop gewezen.

Bodem

De oude stal met asbestdak moet nog worden gesloopt. Dit in het kader van de volksgezondheid noodzakelijk. Hiervoor is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Flora en fauna

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren waren ten tijde van het wijzigingsplan twee wetten van toepassing:

- de Natuurbeschermingswet 1998, deze beschermt waardevolle natuurgebieden;
- de Flora- en faunawet, die een soortenbescherming bevat. 5.1.1.2

Deze twee wetten zijn sinds juli 2018 opgegaan in de Wet Natuurbescherming. De inhoud van de nieuwe wet met betrekking tot de bescherming van waardevolle gebieden en de soorten is in grote lijnen gelijk gebleven.

In 2014 is onderzoek verricht naar de actuele natuurwaarden in het gebied en de effecten van het plan op de natuur. Daarbij zijn zowel beschermde gebieden als beschermde soorten onderzocht. Ten aanzien van beschermde gebieden had het bureau geconcludeerd dat het plan geen negatieve effecten zal hebben op Natura 2000-gebieden en de ecologische hoofdstructuur. Ten aanzien van beschermde soorten werd geconcludeerd dat het plan (meer specifiek de sloop van de stal) effecten kan hebben op de beschermde soorten vleermuis en huismus.

Overeenkomstig het rapport moet de eigenaar in het kader van de sloop van de stal nader onderzoek verrichten naar het al of niet verblijven van deze soorten in het te slopen gebouw. In geval van aantreffen van een of beide soorten moeten vervangende verblijfslocaties worden gerealiseerd voordat met de sloop kan worden begonnen. Omdat de Wet Natuurbescherming al voldoende houvast biedt voor de bescherming van de natuurwaarden wordt er geen voorwaardelijke verplichting opgenomen. Wel wordt de eigenaar gewezen op de verplichting dit onderzoek uit te voeren.

VAB beleidskader

Bij de vaststelling van het wijzigingsplan in 2016 is toepassing gegeven aan het toen geldende beleidskader VAB (voormalige agrarische bedrijfsgebouwen) uit 2007. Dit beleidskader bood de mogelijkheid tot het bouwen van één woongebouw met een volume van maximaal 750 m³ in ruil voor de sloop van 500 tot 1000 m² stallen. Het volume van een wooneenheid moest daarbij ten minste 300 m³ moet bedragen.

Binnen het plangebied was een varkenshouderij gevestigd met een stal van circa 750 m². Op grond van het toen geldende beleid was daarom een nieuw woongebouw met een volume van maximaal 750 m³ toegestaan, bestaande uit maximaal twee wooneenheden.

In 2018 is het VAB beleidskader herzien. De mogelijkheid tot het realiseren van woongebouwen is uit het beleid verdwenen. Van deze mogelijkheid werd slechts sporadisch gebruik gemaakt. Ook het aantal te slopen m² is op punten gewijzigd. Hieronder een uitsnede uit het nu geldende beleid.

gesloopte oppervlakte

< 500 m² te slopen bedrijfsbebouwing
500-2.500 m² te slopen bedrijfsbebouwing

Compensatiewoningen

Geen mogelijkheden voor woningbouw
1 vrijstaande woning tot maximaal 750 m³

Op grond van het nu geldende beleid zou de eigenaar maar 1 woning mogen bouwen. Deze zou dan wel even groot mogen zijn als het dubbele woonhuis nu. Omdat het hier om een reparatie gaat en om de belangen van de eigenaar niet onevenredig te schaden, is het te rechtvaardigen om de toen toegekende bestemming terug te brengen. De sloop van de stal is gewaarborgd omdat de woningen precies op deze locatie (in het bouwvlak) moeten worden opgericht.

Bedrijfsvoering*Financieel*

Een verplicht onderdeel van de procedure tot herziening van het bestemmingsplan is het verhalen van de kosten op een initiatiefnemer. Omdat wij nu zelf het initiatief nemen voor het opstellen en in procedure brengen van een bestemmingsplan en daarvoor ook de kosten op ons nemen is het sluiten van een anterieure overeenkomst niet nodig.

Personeel en organisatie

De werkzaamheden horen tot de reguliere taken.

Communicatie

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

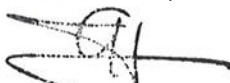
Juridische zaken

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State. Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend is de kans op beroep gering. 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

Na vaststelling van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,



G.F. Wildeman

de burgemeester,



H. van Kooten

Team : Ruimtelijke Ontwikkeling
Steller : S. Bosch
Portefeuillehouder : wethouder P.A. de Vries

Bijlage(n)

- Raadsbesluit;
- Bijlage 1. Toelichting en regels OBP 'Buitengebied herziening 2020, Jannestraat 5';
- Bijlage 2. Verbeelding OBP 'Buitengebied herziening 2020, Jannestraat 5';
- Bijlage 3. Vervallen wijzigingsplan "Buitengebied wijziging 2015, Jannestraat 3".

Het ontwerpbestemmingsplan is te vinden via deze link:

<http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0263.BP1214-ON01>