Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 30 november 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 zienswijze van reclamant 1 ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijze gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde nota van zienswijzen 'Buitengebied herziening 2020, Zandweg 4a' d.d. 30 november 2021;
4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2020, Zandweg 4a', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1218-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT 2021-05-14", gewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 9 december 2021.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

mw. drs. H.P. van Ommeren

de voorzitter,

H. van Kooten

Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : vaststellen van het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2020, Zandweg 4a

Kern van het raadsvoorstel
Van 27 mei tot en met 7 juli 2021 heeft het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2020, Zandweg 4a' als ontwerp ter inzage gelegen. Dit bestemmingsplan beoogt het omzetten van een bouwvlak voor een woongebouw voor twee wooneenheden, dat achter op het perceel is gesitueerd, in een bouwvlak voor één vrijstaande woning. Het bouwvlak voor de vrijstaande woning wordt om stedenbouwkundige redenen richting de Zandweg verschoven.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingediend. De indiener verzocht het bouwvlak voor de hoofdbebouwing zes meter richting de Zandweg te verschuiven omwille van lichtinval en uitzicht. De zienswijze is beoordeeld en van een reactie voorzien.

Na overleg tussen initiatiefnemers en bezwaarmakers hebben partijen schriftelijk overeenstemming bereikt over een verschuiving van het bouwvlak met 3 meter richting de Zandweg, de positionering van de woning en een bebouwingsvrije strook van 3 meter aan de linkerzijde van het plangebied.

Naar aanleiding van deze overeenstemming heeft het college op basis van een aangepast akoestisch rapport een nieuw besluit hogere grenswaarde wegverkeerslawaai genomen. Tegen de verschuiving zijn er vanuit milieu geen belemmeringen. Stedenbouwkundig en landschappelijk is deze verschuiving nog acceptabel. Het eerdere raadsvoorstel is op punten aangepast naar aanleiding van de nieuwe situatie.

Gerelateerde raadsstukken
- *

Raadsvoorstel

Onderwerp	:	vaststellen van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2020, Zandweg 4a' (BP1218)
Zaaknummer	:	249461
Datum collegevergadering	:	30 november 2021
Datum raadsbesluit	:	9 december 2021
Datum raadsvergadering	:	9 december 2021
Portefeuillehouder	:	Wethouder De Vreede
Inlichtingen bij	:	Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, Sander Bosch

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van reclamant 1 ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijze gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde nota van zienswijzen 'Buitengebied herziening 2020, Zandweg 4a' d.d. 30 november 2021;
4. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2020, Zandweg 4a', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1218-VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan "BGT 2021-05-14", gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Aan de Zandweg 6 in Ammerzoden is in 2018 een melkveehouderijbedrijf gesaneerd. Hiertoe is in maart 2017 het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2015, Zandweg 6' vastgesteld dat voorzag in het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning (nr. 6) en het op basis van het toenmalige VAB-beleidskader mogelijk maken van één woongebouw met daarin twee wooneenheden. Het woongebouw is echter niet gerealiseerd.

De huidige eigenaren van het afgesplitste perceel aan de Zandweg 4a wensen in plaats van een woongebouw één vrijstaande woning te realiseren. Dit is in strijd met het geldende bestemmingsplan dat enkel voorziet in het realiseren van een woongebouw. Daarnaast is de wens ontstaan om het bouwvlak naar voren te verplaatsen.

Bestemmingsplan

Het plangebied is bij de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen in het plan 'Buitengebied herziening 2016' waar de locatie de bestemming 'Wonen' heeft met de specifieke bouwaanduiding 'Woongebouw-3'. De in het geldende bestemmingsplan opgenomen mogelijkheden om het bouwvlak te verplaatsen (artikel 42.1) is in dit geval niet toereikend omdat het bouwvlak bijna 19 meter wordt verschoven en omdat de wijzigingsbevoegdheid niet voorziet in een andere bouwwijze. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Oorspronkelijke plan

In 2017 was gekozen voor een erfachtige opzet van de gebouwen waarbij het woongebouw met een maximale oppervlakte van 368m2 verder naar achter zou liggen. Het woongebouw zou daarbij een schuurachtige uitstraling krijgen. Nu gekozen wordt voor een vrijstaande woning met een kleiner woonoppervlak van maximaal 140m2 en een andere verschijningsvorm is het vanuit

stedenbouwkundig oogpunt wenselijk om deze in lijn te brengen met de voormalige bedrijfswoning. Dit heeft geresulteerd in de positionering van het voorgestelde bouwvlak.

Omschrijving project
Het planvoornemen is er op gericht om een vrijstaande woning van maximaal 750m3 te realiseren in plaats van een woongebouw zoals dat destijds op basis van het toen geldende VAB-beleid uitsluitend kon worden gebouwd.

Het bouwvlak voor het nieuwe hoofdgebouw ligt op tenminste 8 meter van de zijdelingse perceelsgrens. De afstand tussen de bestaande woning aan de Zandweg 6 en het bouwvlak voor het hoofdgebouw voor de nieuwe woning aan de Zandweg 4a bedraagt tenminste 18 meter. Buiten het bouwvlak is het toegestaan nog 100m2 aan bijbehorende bouwwerken toegestaan.

Het nieuwe bouwvlak wordt ten opzichte van de bestaande planologische situatie kleiner. Het aantal woningen gaat hierbij terug van twee naar één. De regels voor de projectlocatie zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Buitengebied herziening 2016.

Zienswijze
Het bestemmingsplan heeft van 27 mei tot en met 7 juli 2021 voor een periode van zes weken als ontwerp ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingekomen. De indiener van de zienswijze doet het verzoek om de nieuwe woning zes meter richting de straat te verschuiven. De reden hiervoor is dat de indiener van mening van is dat de nieuwe woning door de gekozen situering zonlicht en uitzicht wegneemt aan de rechterzijde van de woning. Aan deze kant zijn na een verbouwing openslaande deuren gecreëerd. In de nota van zienswijze is ingegaan op de ingediende zienswijze.

Na behandeling van het voorstel in de commissie Ruimte op 30 september 2021 heeft de commissie de portefeuillehouder gevraagd om met partijen in overleg te treden om te onderzoeken of partijen toch tot overeenstemming kunnen komen. Dit heeft er toe geleid dat partijen op 4 november 2021 overeenstemming hebben bereikt over een verschuiving van het bouwvlak met 3 meter richting de Zandweg. De voorgevel van de woning zal in de voorlijn van het bouwvlak worden gesitueerd.

Procedure hogere grenswaarde wegverkeerslawaai
Voor de nieuwe situering waarbij het bouwvlak nog 3 meter dichter naar de Zandweg wordt gesitueerd is een nieuw akoestisch rapport opgesteld. Dit rapport houdt ook rekening met de reconstructie van de Zandweg in 2022. Ter plaatse geldt een voorkeurswaarde van 48dB en een grenswaarde van 53dB

De hoogst gemeten geluidbelasting op de gevel bedraagt (met aftrek) 51dB. Deze waarde valt nog binnen de reikwijdte wat betekent dat medewerking verleend kan worden aan een hogere grenswaarde. Andere opties om de geluidswaarde te verlagen zoals stiller asfalt of een geluidswal zijn hier niet haalbaar of wenselijk. Het toekennen van een hogere grenswaarde wegverkeerslawaai (Hgw) is een bevoegdheid van het college. Het college heeft hiertoe op 30 november 2021 een nieuw besluit Hgw genomen.

Participatie
Tussen de initiatiefnemers en de indiener van de zienswijze is overleg gevoerd over de situering van het bouwvlak. Dit heeft er uiteindelijk toe geleid dat er op 4 november 2021 overeenstemming is bereikt over de situering van het bouwvlak, de positionering van de woning en een bebouwingsvrije strook van 3 meter.

Argumenten

1.1 *Er is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.*
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.
Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij de initiatiefnemer verhaald wordt.

2.1 *De zienswijzenprocedure is doorlopen en er is één zienswijze ingekomen.*
Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen en er is binnen de termijn één zienswijze ingekomen. De zienswijze is binnen de termijn ingekomen en is daarmee ontvankelijk.

3.1 *De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel*
De punten in de zienswijze zijn in de Nota van zienswijze samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel. De belangrijkste punten uit de zienswijze hebben betrekking op de situering van het bouwvlak voor de nieuwe woning. Naar aanleiding van het overleg dat tussen partijen is gevoerd is de Nota van zienswijzen op punten aangepast.

3.2 *Voor de beantwoording van de zienswijze is extern advies ingewonnen*
Om de gekozen positionering van het bouwvlak voor het hoofdgebouw nog eens goed te beoordelen is advies ingewonnen van stedenbouwkundig bureau Urban Jazz. Zoals eerder aangegeven acht het bureau een verschuiving van het bouwvlak met 6 meter richting de Zandweg niet wenselijk. Een verschuiving met 3 meter wordt acceptabel geacht. Het bureau heeft hiertoe een aanvullend advies uitgebracht.

Het bureau adviseerde eerder een bebouwingsvrije strook van 5 meter. Deze is mede doordat bezwaarmakers aangaven deze strook aan hun zijde ook onbebouwd te laten teruggebracht naar 3 meter.

4.1 *Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht*
Het bestemmingsplan is op 27 mei 2021 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.

4.2 *Het plan is ruimtelijk aanvaardbaar*
Het omzetten van een woongebouw naar een vrijstaande woning is ruimtelijk en landschappelijk aanvaardbaar. Door het bouwvlak van het dubbele woonhuis naar de weg te verschuiven, komt deze in lijn met de naastgelegen voormalige bedrijfswoning. De woning wordt daarbij iets gedraaid zodat deze evenwijdig loopt met de perceelsgrenzen. Ook blijft het achterliggende agrarische poldergebied open van karakter. Landschappelijk heeft dit voordelen. De verdere verschuiving met 3 meter richting de Zandweg is stedenbouwkundig en landschappelijk nog acceptabel.

4.3 *Er zijn geen milieuplanologische belemmeringen*
Ten behoeve van de planherziening heeft initiatiefnemer onderzoeken uitgevoerd. Deze zijn door de gemeente en de omgevingsdienst positief beoordeeld. Er zijn, ook

na een verdere verschuiving van het bouwvlak richting de Zandweg, op het gebied van externe veiligheid, bodem, milieuzonering, geur, stikstof geen belemmering die het omzetten van een woongebouw naar één vrijstaande woning in de weg staan. Voor het aspect wegverkeerslawaai is een separate procedure gevoerd omdat de voorkeurswaarde met 3 decibel wordt overschreden.

4.4 *Het initiatief past binnen de uitgangspunten van het beleidskader VAB*
Met de sanering van het agrarische bedrijf ter plaatse was er op basis van het beleidskader VAB de mogelijkheid op het terugbouwen van een woongebouw of één vrijstaande woning. Doordat het woongebouw niet is gerealiseerd kan alsnog een beroep worden gedaan op de toekenning van een vrijstaande woning.

4.5 *De belangen van omliggende percelen worden niet onevenredig geschaad*
Het voorgestelde bouwvlak voor het nieuwe hoofdgebouw is gelegen op tenminste 8 meter van de zijdelingse perceelsgrens en op 18 meter van de naastgelegen woning. Nu het bouwvlak met de woning ook een paar meter naar voren schuift worden de belangen van het naastgelegen perceel niet onevenredig geschaad. Onderzoek heeft uitgewezen dat bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Kanttekeningen/risico's
Conform de afspraken met de raad over integriteit en transparantie, n.a.v. de aanbevelingen van Prof. Elzinga in 2020, attenderen wij u erop dat de partner van de indiener van de zienswijze een raadslid van het CDA is. De indiener en haar partner zijn gezamenlijk eigenaar van het kadastrale perceel gelegen naast de projectlocatie. Om deze reden heeft het college al eerder afgesproken dat wethouder De Vreede in deze portefeuillehouder is.

Initiatiefnemer en bezwaarmakers zijn ook overeengekomen dat bezwaarmakers geen beroep zullen indienen tegen het gewijzigde bouwvlak zoals die in het bestemmingsplan wordt vastgelegd. Wij verwachten daarom dat er geen beroep zal worden ingediend.

Programma duurzaamheid
De nieuwe woning moet voldoen aan de eisen van Bijna Energie Neutrale Gebouwen (BENG). Binnen het perceel is voldoende ruimte voor groen en water.

Financiën (incl. BTW-effect)
Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de apparaatskosten zijn vastgelegd.

Bedrijfsvoering
De werkzaamheden behoren tot de reguliere taken van het team RO.

Uitvoering
Planning
Na de vaststelling van het bestemmingsplan zal het plan voor zes weken ter inzage liggen voor de beroepsfase. Binnen deze beroepsfase kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de vaststelling. Na de beroepsfase kan een aanvraag omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning worden ingediend.

Handhaving
Niet van toepassing.

Communicatie
De initiatiefnemer en de indiener van de zienswijze worden per brief geïnformeerd over het besluit van de raad. De bekendmaking van het besluit tot vaststelling door de raad wordt gepubliceerd in de Staatscourant en via ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie / controle
Na de beroepsfase zal een evaluatie plaatsvinden.

Wijzigingen in de stukken naar aanleiding van overeenstemming tussen partijen
De volgende onderdelen behorende bij het bestemmingsplan zijn na overeenstemming tussen beide partijen gewijzigd:

1. Het bouwvlak is overeenkomstig de gewijzigde verbeelding (bijlage 5a en 5b) drie meter richting de Zandweg gesitueerd;
2. In de regels is toegevoegd dat de voorgevel van de woning in de voorlijn van het gewijzigde bouwvlak moet liggen;
3. In de verbeelding is aan de linkerzijde van het perceel van initiatiefnemers een strook van drie meter breed bestemd als 'Groen'. Binnen deze strook mogen geen gebouwen worden opgericht;
4. De Nota van zienswijzen is aangepast aan bovengenoemde punten (wijzigingen in geel gearceerd) en is vervangen door Nota van zienswijzen d.d. 30 november 2021 zie bijlage 3;
5. Het advies van Urban Jazz is tekstueel aangepast. De foutieve verwijzing naar de Zandstraat is vervangen door Zandweg. Ook heeft het bureau een aanvullend advies gegeven over de nieuwe situering van het bouwvlak (zie bijlage 4).

Bijlagen

1. Ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2020, Zandweg 4a' met toelichting, regels, verbeelding en bijlagen. (De wijzigingen zijn hierin nog niet doorgevoerd); http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/?planidn=NL.IMRO.0263.BP1218-ON01
2. Ingekomen zienswijze d.d. 2 juli 2021;
3. Nota van Zienswijzen d.d. 30 november 2021;
4. Extern stedenbouwkundig advies Urban Jazz d.d. 24 november 2021;

Nota van wijzigingen
Naar aanleiding van de overeenstemming tussen partijen is het raadsvoorstel op punten aangepast.