

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 augustus 2023,

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. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Ammerzodenseweg 34-36' (BP1242), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1242-VG01 met de bijbehorende bestanden zodanig gewijzigd vast te stellen dat (ook) in de Regels is opgenomen dat bij deze bestemming "Bedrijf" uitsluitend in pandige opslag is toegestaan.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 28 september 2023.

De gemeenteraad voornoemd,

de griffier,

H.M. van 't Westeinde

de voorzitter (wnd)

J.L. Geurts



Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : (Gewijzigd) Vaststellen bestemmingsplan ' Buitengebied
herziening 2022, Ammerzodenseweg 34-36'

Kern van het raadsvoorstel

Het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2022, Ammerzodenseweg 34-36" (BP1242) heeft als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Met dit plan wordt op het zuidelijke gedeelte van dat perceel de bestemming 'Agrarisch' omgezet naar bestemming 'Bedrijf' om hier een opslagloods te realiseren. Daarnaast wordt één van de twee bedrijfswoningen omgezet naar een burgerwoning. Hiervoor wordt de bestemming 'Agrarisch' naar 'Wonen' omgezet. De gewijzigde vaststelling is noodzakelijk (ook) in de Regels van het bestemmingsplan juridisch bindend vast te leggen dat bij de bedrijfsbestemming uitsluitend inpandige opslag is toegestaan.

Gerelateerde raadsstukken

- *

Raadsvoorstel

Onderwerp	: (Gewijzigd) Vaststellen bestemmingsplan ' Buitengebied herziening 2022, Ammerzodenseweg 34-36'
Zaaknummer	: 833133
Datum collegevergadering	: 22 augustus 2023
Datum raadsbesluit	: 28 september 2023
Datum raadsvergadering	: 28 september 2023
Portefeuillehouder	: Wethouder De Raaf
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, Pol Jansen

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Ammerzodenseweg 34-36' (BP1242), bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1242-VG01 met de bijbehorende bestanden zodanig gewijzigd vast te stellen dat (ook) in de Regels is opgenomen dat bij deze bestemming "Bedrijf" uitsluitend in pandige opslag is toegestaan.

Inleiding

De veehouderij aan de Ammerzodenseweg 34 en 36 is beëindigd. De eigenaar is voornemens dit te gebruiken als een opslagbedrijf. Van de twee voormalige agrarische bedrijfswoningen zal er één bij het opslagbedrijf blijven behoren (nummer 36) en de andere woning wordt afgesplitst. Na sloop van de onverkoopbare bedrijfsgebouwen en verwijdering van de voorzieningen zal op grond van de VAB-regeling een nieuwe loods worden opgericht voor opslag.

Achtergrond

Het college van B&W heeft op 18 november 2021 principemedewerking toegezegd aan de functiewijziging. Het ontwerpbestemmingsplan is op 31 mei 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

Participatie

Het ontwerpbestemmingsplan heeft in het kader van de ruimtelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegen (31 mei 2023 tot en met dinsdag 11 juli 2023). Er zijn geen 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.

2.1 Van een wijzigingsbevoegdheid kan geen gebruik worden gemaakt.

In het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2016" is voor het college een algemene wijzigingsregel opgenomen voor het wijzigen van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden' ten behoeve van functies die genoemd zijn in het VAB-beleid (artikel 42.2).

Volgens het VAB-beleid is het mogelijk dat opslagbedrijven, (anders dan stallingsbedrijven voor "stille opslag" van kampeermiddelen en/of boten) 500m² + 75% van de overtollige opstanden kunnen hergebruiken als de huidige bedrijfsgebouwen gesloopt worden. Aangezien het sloop en herbouw betreft, moet er minimaal een reductie plaatsvinden van 25%. De huidige te slopen bebouwing heeft een oppervlakte van 2008m². Er mag zo 1631m² teruggebouwd worden. De nieuw te bouwen loods heeft een oppervlakte van 1500m². Dit past allemaal binnen de regeling en wijzigingsbevoegdheid (van het college).

De beoogde ontwikkeling past echter niet geheel in de wijzigingsbevoegdheid (van het college). Dat is omdat er sprake is van twee bedrijfswoningen. De woningen zijn niet allebei noodzakelijk voor het opslagbedrijf. Het is daardoor passender om woning nr. 34 om te zetten naar burgerwoning. Deze aanpassing past niet binnen de wijzigingsbevoegdheid van het college en dan moet de aanpassing via een bestemmingsplanherziening (waar alleen de raad toe bevoegd is).

2.2 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 gaat onder meer over archeologie, bodemkwaliteit, externe Veiligheid, flora en fauna, geur, geluid en milieuzonering. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met Waterschap Rivierenland. In die zin is sprake van een goede ruimtelijke ordening, zoals de wetgever voorschrijft.

2.3 Geen zienswijzen.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen op dit plan.

2.4 Gewijzigde vaststelling is nodig om (ongewenste) buitenopslag te kunnen weren.

Vanwege vragen uit het college en een nadere ambtelijke bestudering van het ontwerpplan is geconstateerd dat het ontwerpplan toch nog een omissie bevat. Op grond van het VAB-beleid is het alleen toegestaan om te wijzigen naar een opslagbedrijf, als dat ook alleen inpandige opslag wordt. In de Toelichting van het ontwerpplan is ook wel opgenomen dat dat in het plan is geregeld, maar in de Regels van het ontwerpplan is dit abusievelijk niet (meer) teruggekomen. Om juridisch bindend vast te leggen dat alleen inpandige opslag wordt toegestaan, is het echter wel noodzakelijk dat dat in de Regels is opgenomen (alleen in een Toelichting is namelijk niet-juridisch bindend).

Voorgesteld wordt daarom om het plan zodanig gewijzigd vast te stellen dat (ook) in de Regels is opgenomen dat bij deze bestemming "Bedrijf" uitsluitend inpandige opslag is toegestaan. Dit dan door in de Regels, bij "Artikel 4. Bedrijf", in de tabel onder "4.1 Bestemmingsomschrijving", in de kolom "Functie" aan de daar

opgenomen zin toe te voegen "(uitsluitend inpandig)". De tekst in die kolom wordt dan: "Opslag van goederen in maximaal milieucategorie 2 (uitsluitend inpandig)".

2.5 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht.

Het bestemmingsplan is op 31 mei 2023 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

In het kader van de beroepsfase kan er nog beroep worden ingediend tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan.

Inclusie

Niet van toepassing

Programma duurzaamheid

Niet van toepassing.

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: 13 september 2023

Raad: 28 september 2023

Direct na vaststelling zal het raadsbesluit (vanwege de gewijzigde vaststelling) eerst naar Gedeputeerde Staten worden gestuurd in verband met de provinciale bevoegdheid om dan eventueel een reactieve aanwijzing te geven. Hiervoor is een termijn van zes weken en gedurende die termijn mag het vastgestelde plan nog niet ter visie worden gelegd. Als er een reactieve aanwijzing komt, treden die gedeeltes van het bestemmingsplan niet in werking. De gemeente kan daartegen in beroep gaan bij de Raad van State.

Indien er geen aanwijzing komt (wat wordt verwacht), kan het plan na die zes weken ter inzage worden gelegd. In deze periode kan er door belanghebbenden beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen die termijn een verzoek om een voorlopige voorziening wordt ingediend en wordt toegewezen).

Handhaving

Niet van toepassing.

Communicatie

De gewijzigde 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.

Nota van wijzigingen

N.v.t.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Ammerzodenseweg 34-36'.