



Raadsbesluit
Zaaknummer: 518291

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 14 februari 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. De nota van zienswijzen vast te stellen met daarin de beantwoording van de zienswijzen;
3. Het 'Ammerzoden herziening 2022, Uilecotenweg ong.', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1250-VG01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 30 maart 2023.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

a.i. dhr. H.M. van 't Westeinde

de voorzitter,

H. van Kooten



Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2022, Uilecotenweg ong.'

Kern van het raadsvoorstel

Het ontwerp bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2022, Uilecotenweg ong.' lag van 20 juli 2022 tot en met 30 augustus 2022 als ontwerp ter inzage. In deze periode zijn er vier zienswijzen over het plan ingediend. Met het bestemmingsplan wordt het mogelijk een woning te bouwen op het perceel aan de Uilecotenweg tussen 6 en 8 in Ammerzoden.

Het college heeft besloten de raad voor te stellen dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen, omdat met initiatiefnemer al een anterieure overeenkomst is gesloten.

Gerelateerde raadsstukken

- *



Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2022, Uilecotenweg ong.'
Zaaknummer	: 518291
Datum collegevergadering	: 14 februari 2023
Datum raadsbesluit	: 30 maart 2023
Datum raadsvergadering	: 30 maart 2023
Portefeuillehouder	: Wethouder De Raaf
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdiel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, [REDACTED]

Voorstel

Aan uw raad wordt via bijgevoegd raadsvoorstel voorgesteld om:

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De nota van zienswijzen vast te stellen met daarin de beantwoording van de zienswijzen;
3. Het 'Ammerzoden herziening 2022, Uilecotenweg ong.', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1250-VG01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;

Inleiding

We hebben op verzoek van de grondeigenaar het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2022, Uilecotenweg ong.' voorbereid. In het geldende bestemmingsplan "Ammerzoden" geldt op de locatie de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschaps- en cultuurhistorische waarden'. Tevens geldt op de gronden de gebiedsaanduiding 'wro – zone – bebouwd gebied'. Op basis hiervan is het niet mogelijk om een vrijstaande woning te realiseren. Vandaar dat initiatiefnemer heeft gevraagd of we willen meewerken aan een herziening van het bestemmingsplan.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 20 juli 2022 tot en met 30 augustus 2022 als ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen tegen het plan ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de toelichting van het bestemmingsplan tekstueel aangepast en aangevuld voor wat betreft de water-, geluid- en verkeer en parkeerparagraaf. Daarnaast is een aanvullende bepaling opgenomen in de regels van het bestemmingsplan om de peilhoogte te bepalen. Zie argument 2.1/3.1 en ook de nota van zienswijzen voor de wijzigingen.

Via dit raadsvoorstel wordt aan uw raad voorgesteld om het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2022, Uilecotenweg ong.' gewijzigd vast te stellen.

Participatie

Het bestemmingsplan is opgesteld door en op verzoek van de eigenaar van het perceel. In de voorbereidingsfase is er een omgevingsdialoog gehouden met omwonenden (zie toelichting van het bestemmingsplan). Voor dit plan wordt verder de wettelijk voorschreven procedure gevolgd en is als ontwerp ter inzage gelegd. Derden hebben tijdens de periode dat het plan ter inzage lag gelegenheid gehad om te reageren op het plan door een zienswijze in te dienen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn beantwoord in de nota van zienswijzen.

Argumenten

1.1 Het verhalen van kosten is op een andere manier geregeld.

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten voor het kostenverhaal, zodat geen exploitatieplan vereist is op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening. Verder is er met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Hiermee komen eventuele planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer.

2.1/3.1 De zienswijzen die tegen het plan zijn ingediend zijn beantwoord en geven aanleiding om het plan gewijzigd vast te stellen.

Tegen het plan zijn vier zienswijzen binnengekomen. Deze zijn in een nota van zienswijzen beantwoord welke als bijlage onderdeel uitmaakt van dit voorstel. De zienswijzen geven aanleiding om het plan in gewijzigde vorm vast te stellen. De wijzigingen hebben vooral betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan en een enkele wijziging van de regels ten aanzien van het peil.

Toelichting van het bestemmingsplan

- Paragraaf 4.10 Water

Hierin was per abuis niet de meest actuele beleidskaders van de gemeente en het Waterschap opgenomen. Er wordt nu wel verwezen naar de meest actuele beleidskaders.

- Paragraaf 4.3 Geluid

Er is aanvullend akoestisch onderzoek gedaan met de beschikbare verkeersgegevens. De resultaten zijn opgenomen in paragraaf 4.3. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan en is akkoord bevonden.

- Paragraaf 4.11 Verkeer en parkeren

De paragraaf is aangevuld met een zinsnede dat de benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden en dat ze vanaf de openbare weg bereikbaar zijn.

- Bijlagen bij de toelichting

Akoestisch onderzoek geactualiseerd.

Regels van het bestemmingsplan

- Artikel 3.5 Nadere Eisen is nieuw opgenomen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om nadere eisen te stellen ten aanzien van de hoogte van het maaiveld en peilhoogte indien dit voor een goede inrichting en afwatering van de gronden en aangrenzende percelen noodzakelijk is.



3.4 Het bestemmingsplan is integraal getoetst en beoordeeld.

De ambtelijke organisatie heeft het ontwerp bestemmingsplan en alle daarbij behorende onderzoeken integraal getoetst en beoordeeld. We concludeerden dat het bestemmingsplan kan worden vastgesteld.

3.5 De toe te voegen woning past in het woningbouwprogramma

In het woningbouwprogramma hebben we ruimte gereserveerd voor kleinschalige woningbouwplannen met minder dan 5 woningen. De woning die met herziening van het bestemmingsplan wordt toegevoegd past binnen deze reservering.

3.6 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht.

Het bestemmingsplan is op 20 juli 2022 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.

Kanttekeningen/risico's

3.1 Mogelijkheid tot het indienen van beroep

Er zijn vier zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan ingediend. We stellen voor om het plan toch (gewijzigd) vast te stellen. Het is mogelijk dat de indieners van de zienswijzen beroep tegen het vastgestelde bestemmingsplan zullen instellen.

Daarnaast heeft de Raad van State recent de mogelijkheden voor het instellen van beroep verruimd. Belanghebbenden kunnen nu ook beroep tegen een bestemmingsplan instellen als ze geen zienswijze hebben ingediend tegen dat plan.

Inclusie

Ook aan de gemeentebalie wordt het bestemmingsplan ter inzage neergelegd, zodat iedereen het kan bekijken. Indien er een toelichting nodig is of iemand vragen heeft, kan er altijd een (telefonisch) gesprek ingepland worden met de behandelend ambtenaar.

Programma duurzaamheid

De bouw van een nieuwe woning is een uitgelezen moment om stappen te zetten om deze duurzaam te realiseren. Technische maatregelen voor energiebesparing en beperking van de CO₂ -uitstoot kunnen direct verwerkt worden tijdens de bouw van de woning.

Financiën (incl. BTW-effect)

De gemeente heeft een anterieure overeenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Hierin zijn afspraken gemaakt met de initiatiefnemer over de te betalen kosten voor de gemeentelijke apparaatskosten en een bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen. Daarnaast is met initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat eventuele planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer komen, mocht dit bestemmingsplan daartoe leiden.

Bedrijfsvoering

Personeel en organisatie

Het in procedure brengen van het plan maakt deel uit van de reguliere werkzaamheden.

Samenwerking

Het initiatief is dusdanig kleinschalig (1 woning), dat hiervoor samenwerken met de gemeente Zaltbommel of met de regio Rivierenland niet nodig is.

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. Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt (tenzij binnen die termijn een voorlopige voorziening wordt aangevraagd).

Uitvoering

Planning

Datum	Actie
8 maart 2023	Voorbespreking Commissie Ruimte
30 maart	Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
April – mei	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage
Vanaf mei	Inwerkingtreding bestemmingsplan

Handhaving

Niet van toepassing.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan publiceren we op ruimtelijkeplannen.nl en maken we bekend in het Staatscourant, het Gemeentebblad en op onze website. Het plan leggen we daarna voor een periode van 6 weken ter inzage voor beroep.

Evaluatie / controle

Niet van toepassing.

Nota van wijzigingen

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2022, ong.'
 - o Verbeelding
 - o Toelichting
 - o Regels
 - o Bijlagen bij de toelichting
 - o Bijlagen bij de regels
- Nota van zienswijzen
Scans van de ontvangen zienswijzen zijn opgenomen in de map 'Ontvangen zienswijzen op het ontwerpplan'
- Raadsbesluit
- Besluit m.e.r. d.d. 24 juni 2022