



Raadsbesluit
Zaaknummer: 426815

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdiel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 11 oktober 2022,

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, Wertsteeg 23', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1254-VG01 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen.

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdiel in zijn vergadering van 8 december 2022.

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

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

de voorzitter,

H. van Kooten



Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Wertsteeg 23'

Kern van het raadsvoorstel

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Wertsteeg 23' lag van 8 juli 2022 tot en met 18 augustus 2022 als ontwerp ter inzage. In deze periode zijn geen zienswijzen over het plan ingediend. Wij stellen u voor dit bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Gerelateerde raadsstukken

- *



Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststelling bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Wertsteeg 23'
Zaaknummer	: 426815
Datum collegevergadering	: 11 oktober 2022
Datum raadsbesluit	: 8 december 2022
Datum raadsvergadering	: 8 december 2022
Portefeuillehouder	: Wethouder De Raaf
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, Tamer Sayilgan

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Wertsteeg 23', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1254-VG01 met de bijbehorende bestanden, vast te stellen.

Inleiding

Op 20 oktober 2020 is door de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend voor het herbouwen van een woning met bijgebouw op het adres Wertsteeg 23 in Kerkdriel. Hier is momenteel één woning en een bedrijfsgebouw (voormalige champignonkwekerij) aanwezig, die gesloopt gaan worden. Het gaat hier om het kadastrale perceel bekend onder gemeente Maasdriel, sectie N nummers 1163 en 395 en heeft een totale oppervlakte van circa 1.950 m².

Momenteel hebben de betreffende gronden de bestemming 'Wonen'. De initiatiefnemer wenst de bestaande (nood)woning en (voormalig agrarische) bijgebouwen te slopen en een nieuwbouwwoning met bijgebouw te herbouwen. Echter voldoet het initiatief op drie onderdelen niet aan het geldende bestemmingsplan, namelijk;

- de inhoud van de woning;
- de afstand van de woning tot de weg, en;
- de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de bouwperceelsgrens.

Bovenstaande strijdigheden kunnen niet (allemaal) met een binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid worden vergund of bestemd. Ook is de wens om de woning centraler op het perceel te herbouwen. Hierdoor dient ook het redelijk smalle bestemmingsvlak 'Wonen' te worden verbreed, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Vandaar dat initiatiefnemer heeft gevraagd of de gemeente Maasdriel wil meewerken aan een bestemmingsplanherziening.

Op 8 december 2020 is aangegeven dat er in principe medewerking wordt verleend aan het initiatief en is initiatiefnemer aan de slag gegaan om de plannen uit te



werken. Het college heeft op 7 december 2021 besloten om in te stemmen met de anterieure overeenkomst en is overgaan tot ondertekening van de overeenkomst.

Geen zienswijzen ingediend

Op 21 juni 2022 heeft het college besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Er zijn geen zienswijzen binnengekomen. Derhalve wordt op dit moment aan u voorgesteld om het ontwerpbestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen. Omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten, hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Participatie

Het bestemmingsplan is opgesteld door en op verzoek van de eigenaar van het perceel. In de voorbereidingsfase is er ook een omgevingsdialoog gehouden met omwonenden (zie bestemmingsplan). Hieruit zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gekomen. Voorts is het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage voor een periode van 6 weken gelegd, zodat iedereen het kon inzien. Tijdens de zienswijzeperiode (6 weken) zijn geen zienswijzen ingediend.

Argumenten

1.1 Het college heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer

In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt met initiatiefnemer over het verhalen van kosten die de gemeente maakt voor de planologisch procedure. Op deze manier is op grond van artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening, geen exploitatieplan meer vereist. Doordat het kostenverhaal al verzekerd is, is een exploitatieplan niet noodzakelijk. Verder is er met de initiatiefnemer een planschadeovereenkomst gesloten. Hierin is afgesproken dat eventuele planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer komen.

2.1 Het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling is getoetst aan de geldende beleidskaders en de milieu- en omgevingsaspecten zijn onderzocht. Dit is samen met een beschrijving van het plangebied en de beoogde ontwikkeling in het bestemmingsplan onderbouwd. In het bestemmingsplan staat ook een toelichting op de relevante juridische aspecten en de uitvoerbaarheid van het plan. Het bestemmingsplan toont daarmee aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend m.b.t. het ontwerpbestemmingsplan

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, kan het bestemmingsplan ongewijzigd door de gemeenteraad worden vastgesteld.

Kanttekeningen/risico's

2.1 Mogelijkheid tot het indienen van beroep staat open

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



Inclusie

Ook aan de gemeentebalie wordt het vastgestelde bestemmingsplan 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 brengt bij initiatiefnemer, overeenkomstig de gesloten anterieure overeenkomstig, een bijdrage van € 11.719,- in rekening voor de gemeentelijke apparaatskosten. Daarnaast brengen we ook een bijdrage van € 5.880,- voor de nota Bovenwijkse voorzieningen in rekening. Daarnaast komen eventuele planschadeclaims voor rekening van initiatiefnemer.

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

Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt deze ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan wordt o.a. gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl en er komt op onze website een link naar het bestemmingsplan. In onderstaand tabel is de planning weergegeven.

Datum	Actie
23 november 2022	Voorbespreking Commissie Ruimte
8 december 2022	Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
December-januari 2023	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage
Vanaf januari 2023	Inwerkingtreding bestemmingsplan



Handhaving

Niet van toepassing.

Communicatie

Het vastgestelde bestemmingsplan publiceren we op ruimtelijkeplannen.nl en maken we bekend in het Staatscourant, het Gemeentebled 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

1. Bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Wertsteeg 23'
2. Raadsbesluit