



Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 september 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 'Ammerzoden herziening 2023, Hogesteeg 62 en 62a.', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1266-VG01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen;

Aldus vastgesteld door de raad van Maasdriel in zijn vergadering van 9 november 2023.

De gemeenteraad voornoemd,

de griffier a.i.,

H.M. van 't Westeinde

de waarnemend voorzitter,

J.L. Geurts



Samenvatting raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Ammerzoden herziening 2023,
Hogesteeg 62-62a

Kern van het raadsvoorstel

Het ontwerp bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2023, Hogesteeg 62 en 62a' lag van 16 maart 2023 tot en met 26 april 2023 als ontwerp ter inzage. In deze periode zijn er geen zienswijzen over het plan ingediend.

Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van de twee bestaande woningen Wonen conform het gebruik en wordt de schuur terugbestemd tot Wonen.

Het college heeft besloten de raad voor te stellen dit bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan vast te stellen.

Gerelateerde raadsstukken

- *

Raadsvoorstel

Onderwerp	: Vaststellen bestemmingsplan Ammerzoden herziening 2023, Hogesteeg 62-62a
Zaaknummer	: 710615
Datum collegevergadering	: 26 september 2023
Datum raadsbesluit	: 9 november 2023
Datum raadsvergadering	: 9 november 2023
Portefeuillehouder	: Wethouder De Raaf
Inlichtingen bij	: Gemeente Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD, Kirsten Oudmaijer

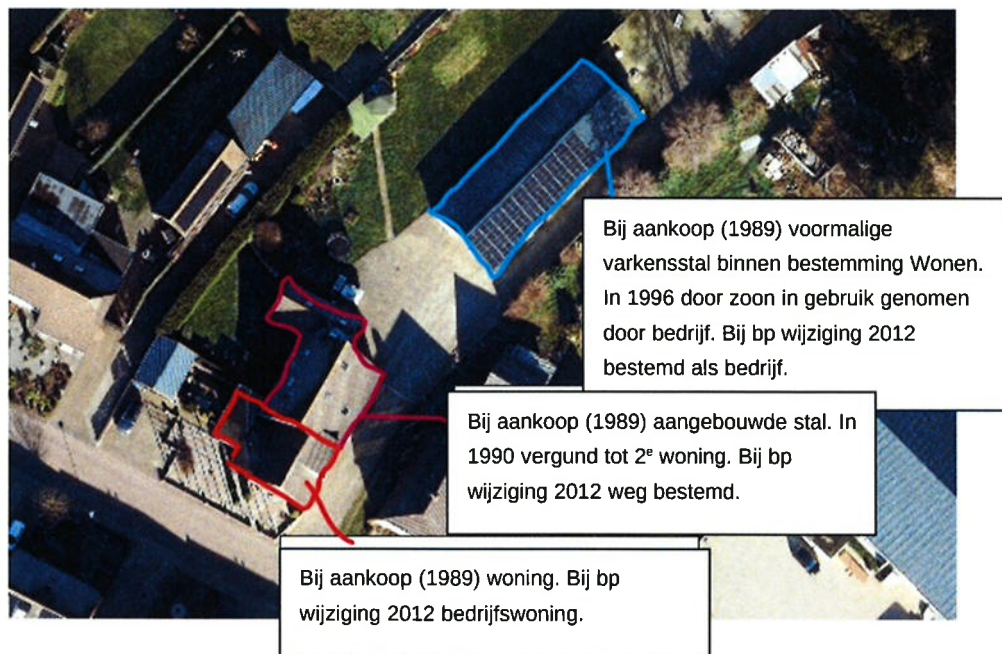
Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. Het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2023, Hogesteeg 62 en 62a', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1266-VG01 met de bijbehorende bestanden gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

De huidige bewoners hebben in 1989 de boerderij aan de Hogesteeg 62 gekocht. Deze boerderij bestond uit een woonhuis met aangebouwde stal en een losstaande varkensschuur van circa 250m² met daarachter een weiland van circa 2750m². De woning met stal en de varkensschuur hadden de bestemming woondoeleinden. Het weiland had de agrarische bestemming.

Op 8 mei 1990 is een vergunning verleend voor het ombouwen van de woning met stal tot een twee-onder-een-kap woning. Door de verbouwing ontstonden twee woningen. Het voorste oorspronkelijke woonhuis met huisnummer 62 en daarachter een woonhuis inclusief de achterliggende grond en de varkensschuur op huisnummer 62A.



Figuur 1 Wijzigingen op perceel

BP Ammerzoden dorp 1995

In het bestemmingsplan Ammerzoden dorp 1995 was het voorste deel van het perceel bestemd als wonen en het weiland daarachter als agrarisch.



Figuur 2 Bp Ammerzoden dorp 1995

BP Ammerzoden

Bij de herziening van het bestemmingsplan Ammerzoden, vastgesteld op 16 mei 2012, heeft het voorste deel van het perceel de bestemming Bedrijf gekregen. Ook is in dit bestemmingsplan maar één bedrijfswoning toegestaan.



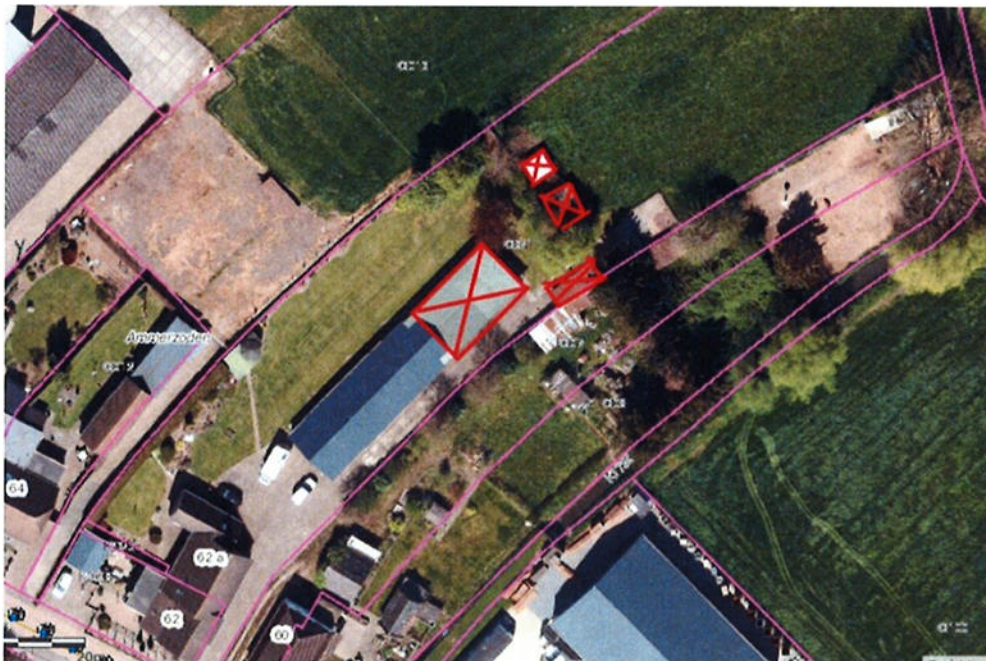
Figuur 3 Bp Ammerzoden

Dit bestemmingsplan is destijds opgesteld door een bureau. Bij de inventarisatie van het plangebied was op het perceel het bedrijf van de zoon ingeschreven. De zoon van de bewoners van 62a had een zelfstandig bedrijf in houten emballages. De zoon is nooit ingeschreven geweest op het adres. Gegevens zijn opgevraagd in het archief en bij de Kamer van Koophandel. Hieruit blijkt dat het een eenmansbedrijf betrof waar de zoon de eigenaar van was. De gevraagde milieuvergunning staat ook op naam van de zoon.

De bestaande woningen zijn onterecht als bedrijfswoning bij het bedrijf bestemd. Ambtelijk en door de bewoners is de onterechte wijziging op de plankaart destijds niet opgemerkt..

In overleg met de bewoners is besloten de bestemmingen weer terug te brengen en herstellen conform het gebruik en zoals opgenomen in het bestemmingsplan Ammerzoden dorp 1995. Waarbij beide vergunde woningen als 'Wonen' bestemd worden.

Alle bebouwing die binnen de agrarische bestemming is opgericht, moest hierbij verwijderd worden. Dit betrof een aan de schuur gebouwde overkapping van 140m² en drie kleinere opslag gebouwtjes. De eigenaar heeft direct na het positieve besluit op het principeverzoek hieraan gehoor gegeven.



Figuur 4 Te verwijderen bebouwing rood aangeduid



Figuur 5 Luchtfoto uit 2022 waarop te zien is dat bebouwing gesloopt is

De bestemming op dit deel van het perceel blijft Agrarisch zonder bebouwingsmogelijkheden. De bebouwing kan dan ook niet opnieuw worden opgericht.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 16 maart 2023 tot en met 26 april 2023 als ontwerp ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen tegen het plan ingediend.

Op het ontwerpplan zijn enkele ambtelijke opmerkingen geplaatst, die bij de vaststelling gerepareerd worden. Zie hiervoor de bijlage nota van wijzigingen.

Via dit collegevoorstel wordt aan u voorgesteld om het bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2023, Hogesteeg 62 en 62a' vast te stellen.

Burgerparticipatie

Voorafgaand aan de procedure heeft overleg plaatsgevonden met de direct omwonenden van het plangebied. Initiatiefnemer heeft omwonenden van het plangebied persoonlijk geïnformeerd. 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 geen zienswijzen ingediend.

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.

1.2 Herstel van fout in bestemmingsplan

Er is bij de planherziening in 2012 geen reden geweest de bestemming van de woningen te wijzigen. De bestemming Bedrijf is per abuis op dit deel van het perceel gelegd. In overleg met de heffingsambtenaar heeft de legesambtenaar besloten de helft van de leges niet op te leggen.

2.1 Geen reden geweest bestemming van woning(en) te wijzigen

Op het perceel was ten tijde van aankoop in 1989 een woning aanwezig. In 1990 is een vergunning verleend voor de tweede woning in de stal achter de oorspronkelijke woning. Het bedrijf dat sinds 1996 in de vrijstaande schuur gevestigd was werd gerund door de zoon en broer van de bewoners van het perceel. De woningen hadden geen relatie met het bedrijf.

Bij de herziening van het gehele bestemmingsplan in 2012 is per abuis een verkeerde bestemming op de woningen gelegd waarbij de in 1990 vergunde tweede woning zelfs weg bestemd is.

2.2 Ambtelijke opmerkingen verwerkt

Op het ontwerpplan zijn enkele ambtelijke opmerkingen geplaatst, die bij de vaststelling gerepareerd worden. Zie hiervoor de bijlage nota van wijzigingen.

2.3 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.

2.4 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht.

Het bestemmingsplan is op 16 maart 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 rechtskracht te geven.

Kanttekeningen/risico's

1.1 We kunnen gedeeltelijk geen leges heffen

De wijziging van een deel van de bestemming is een gemeentelijke fout. In overleg met de heffingsambtenaar heeft de legesambtenaar besloten de helft van de leges niet op te leggen.

2.1 Mogelijkheid tot het indienen van beroep

De Raad van State heeft 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. De kans hierop is gering, aangezien omwonenden geïnformeerd zijn en geen zienswijzen zijn ingediend.

3.1 Risico planschade

Het risico op planschade is zeer gering. Er is sinds 1990 een vergunning voor beide woningen op het perceel. Deze woningen hebben sindsdien bescherming tegen de (milieubelastende) activiteiten in de omgeving. Met het omzetten van de bestemming wijzigt dit niet. Andersom is het omzetten van een bedrijfsbestemming naar wonen een planologische verbetering voor de (milieu)belasting op de omgeving.

Inclusie

De terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan wordt aangekondigd via de verplichte website officiële bekendmakingen.nl. Daarnaast wordt dit extra via onze website en de lokale krant 'Bommelerwaardgids' kenbaar gemaakt. Het plan is daarbij zowel fysiek op het gemeentehuis als digitaal beschikbaar.

Programma duurzaamheid

Niet van toepassing. Er worden geen wijzigingen in de bebouwing aangebracht.

Financiën (incl. BTW-effect)

In overleg met de heffingsambtenaar heeft de legesambtenaar besloten de helft van de leges niet op te leggen. Voor de wijziging van de bestemming van de losstaande schuur wordt aan de bewoners leges opgelegd. Voor het herstel van de bestemming van de twee woningen worden geen leges opgelegd. De leges voor het herzien van een bestemmingsplan zijn (peildatum 2022) € 11.930. Het opstellen van het bestemmingsplan kost €1966,25. De helft van deze kosten, €6948,13, worden niet opgelegd. Dit wordt gedekt uit het budget voor bestemmingsplannen.

Bedrijfsvoering

Het adviseren over ruimtelijke initiatieven en het begeleiden van bestemmingsplanprocedures behoort tot de reguliere werkzaamheden van Team RO.

Uitvoering

Planning

Na vaststelling wordt het plan zes weken ter inzage gelegd zodat belanghebbenden beroep in kunnen stellen.

Handhaving

Niet van toepassing.

Communicatie

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

Evaluatie / controle

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bestemmingsplan 'Ammerzoden herziening 2023, Hogesteeg 62 en 62a' met bijbehorende bijlagen;
- Nota van wijzigingen
- Raadsbesluit