



Collegebesluit
Zaaknummer: 883678

Besluit vaststelling wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2023, Hoenzadrielsedijk 4-4a Hoenzadriel'

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdriel,

gelezen het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2022, Reparatieplan", ten behoeve van de toevoeging van een bouwvlak ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning en herbestemming van de aanwezige monumentale boerderij op het adres Hoenzadrielsedijk 4-4a in Hoenzadriel, kadastraal bekend als gemeente Maasdriel, sectie P, nummers 599, 723 en 368;

gelet op,

dat in artikel 42.2 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2022, Reparatieplan", vastgesteld door de gemeenteraad op 13 oktober 2022, een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening de bestemmingswijziging voor de toevoeging van woonbestemmingen met bijbehorende bouwvlakken mogelijk te maken;

dat met het wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2023, Hoenzadrielsedijk 4-4a Hoenzadriel' wordt voldaan aan de voorwaarden zoals die zijn opgenomen in artikel 42.2 van het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2022, Reparatieplan";

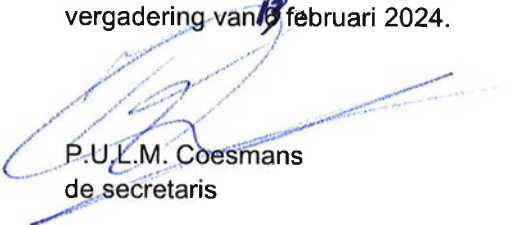
dat er middels een onderbouwing en uitgevoerde onderzoeken is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening;

dat de bestemmingsplanwijziging de procedure als bedoeld in Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft doorlopen en ter inzage heeft gelegen vanaf 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023, waarbij er geen zienswijzen zijn ingediend;

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2023, Hoenzadrielsedijk 4-4a Hoenzadriel';
2. Het wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2023, Hoenzadrielsedijk 4-4a Hoenzadriel' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1270-VG01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Maasdriel in zijn vergadering van 19 februari 2024.


P.U.L.M. Coesmans
de secretaris


J.L. Geurts
de burgemeester (wnd)



Collegevoorstel

Vaststelling wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2023, Hoenzadrielsedijk 4-4a Hoenzadriel' Openbaar

Zaaknummer : 883678
Datum : 13 06 februari 2024
Portefeuillehouder : Wethouder De Raaf

Inlichtingen bij : Maasdriel, afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling MSD,
Tamer Sayilgan

Betrokkenheid raad : Informeren via de besluitenlijst (standaard) –
Embargodatum :
(indien van toepassing)

Voorstel

1. Geen exploitatieplan vast te stellen voor het wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2023, Hoenzadrielsedijk 4 en 4a Hoenzadriel'.
2. Het wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2023, Hoenzadrielsedijk 4 en 4a Hoenzadriel' bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1270-VG01 met de bijbehorende bestanden ongewijzigd vast te stellen.

Samenvatting

Met het wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2023, Hoenzadrielsedijk 4 en 4a Hoenzadriel' wordt het bestemmingsplan op het adres Hoenzadrielsedijk 4 en 4a in Hoenzadriel gewijzigd. Met dit wijzigingsplan wordt het mogelijk om één extra woning te bouwen en drie appartementen te realiseren in het bestaande gemeentelijk monument op basis van het VAB-beleid. In ruil voor de nieuwe woningen zal de overtolige bedrijfsbebouwing ter plaatse worden gesloopt. Dit wijzigingsplan lag van 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023 als ontwerp ter inzage. In deze periode zijn er geen zienswijzen tegen het plan ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft dit wijzigingsplan nu ongewijzigd vastgesteld.

Inleiding

Initiatiefnemer wenst op de locatie Hoenzadrielsedijk 4 en 4a de agrarische bedrijfsbebouwing slopen en een nieuwe woning bouwen. In de oude boerderij, een gemeentelijk monument, wil hij drie appartementen realiseren. Deze wil hij verhuren in het segment 'middelduur huur'. De locatie is gelegen in het buitengebied, en heeft momenteel de bestemming 'agrarisch' met een bouwvlak. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk.

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan bevat in artikel 42.2 een wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan uw college bestemmingen kunnen wijzigen



ten behoeve van de functies die zijn genoemd in het VAB-beleid. De beoogde ontwikkeling op Hoenzadrielsedijk 4-4a past binnen de voorwaarden die aan de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid worden gesteld. In de toelichting van het wijzigingsplan is dit verder gemotiveerd. Artikel 42.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2022, Reparatieplan' vormt derhalve de grondslag van voorliggend plan.

In maart 2021 is er een positief principebesluit genomen op het initiatief omdat er wordt voldaan aan het beleid 'Handreiking hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied' (VAB-beleid).

Op 1 november 2022 heeft het college een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Vervolgens heeft initiatiefnemer het wijzigingsplan opgesteld. Het ontwerp wijzigingsplan heeft van 12 oktober 2023 tot en met 22 november 2023 ter inzage gelegen. In deze periode zijn er geen zienswijzen ontvangen. Aan uw college wordt nu voorgesteld om het wijzigingsplan vast te stellen.

Burgerparticipatie

Het ontwerp wijzigingsplan heeft ter inzage gelegen waarin het plan voor een ieder in te zien was. Hierop zijn geen zienswijzen op ontvangen.

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 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 wijzigingsplan onderbouwd. In het wijzigingsplan staat ook een toelichting op de relevante juridische aspecten en de uitvoerbaarheid van het plan. Het wijzigingsplan toont daarmee aan dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

2.2 Er zijn geen zienswijzen ingediend m.b.t. het ontwerp wijzigingsplan.

Omdat er geen zienswijzen zijn ingediend, kan het wijzigingsplan ongewijzigd door uw college worden vastgesteld.

2.3 Zonder vaststelling krijgt het wijzigingsplan geen rechtskracht.

Het wijzigingsplan is op 12 oktober 2023 in ontwerp ter visie gelegd. Het is nodig het (digitale) wijzigingsplan op grond van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening vast te stellen om het ook rechtskracht te geven. Uw college heeft de wijzigingsbevoegdheid van de gemeenteraad meegekregen in het geldende bestemmingsplan hiervoor.

Kanttekeningen/risico's

2.1 Mogelijkheid tot beroep

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

Inclusie

De terinzagelegging van het vastgestelde wijzigingsplan wordt aangekondigd via de verplichte website officielebekendmakingen.nl en onze website. Het plan is daarbij zowel fysiek bij het gemeentehuis als digitaal beschikbaar.

Programma duurzaamheid

De bouw van een nieuwe woning is een uitgelezen moment om stappen te zetten om deze duurzaam te realiseren. De initiatiefnemer is bij de vaststelling van de anterieure overeenkomst al gewezen op de mogelijkheden die de gemeente hiervoor biedt.

Financiën (incl. BTW-effect)

De kosten voor de gemeente zijn al verhaald op de initiatiefnemer door middel van de anterieure overeenkomst. Ook is er inmiddels een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Zoals vastgelegd in de anterieure overeenkomst, wordt op deze locatie geen bijdrage voor het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen in rekening gebracht omdat het een VAB initiatief is (conform eerdere besluitvorming van uw college).

Bedrijfsvoering

Personeel en organisatie

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

Samenwerking

Het initiatief is dusdanig kleinschalig dat hiervoor samenwerken met de gemeente Zaltbommel of met de regio Rivierenland niet nodig is.

Juridische zaken

Het vastgesteld wijzigingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken en één dag ter inzage gelegd. In de beroepsperiode (6 weken) kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen het plan bij de Raad van State. Recent heeft de Raad van State besloten dat belanghebbenden ook beroep kunnen instellen zonder dat ze een zienswijze hebben ingediend.

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



Uitvoering

Planning

Zie hiervoor de onderdelen 'Juridische zaken' en 'Communicatie'.

Handhaving

Niet van toepassing.

Communicatie

We maken de vaststelling van het wijzigingsplan bekend in het Gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl en er komt op onze website een link naar het wijzigingsplan. Tijdens de inzageperiode ligt er ook een geprinte versie van het wijzigingsplan ter inzage op het gemeentehuis. We informeren initiatiefnemer regelmatig over de voortgang van de procedure. Als het vastgestelde wijzigingsplan onherroepelijk wordt maken we dit zichtbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Evaluatie / controle

Niet van toepassing.

Bijlagen

- Bijlage 1 - Wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2023, Hoenzadrielsedijk 4 en 4a Hoenzadrielsedijk' bestaande uit de Regels, Verbeeld, Toelichting en bijbehorende bijlagen.
- Bijlage 2 - Concept vaststellingsbesluit