

De raad van de gemeente Z a l t b o m m e l ;

overwegende,

- dat het in het kader van een goede ruimtelijke ordening gewenst is voor het gebied aan de Maasdijk 3 te Nederhemert een bestemmingsplan vast te stellen waarin de ruimtelijke ontwikkelingen voor dat gebied worden vastgelegd;
- dat hiertoe het bestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3" is opgesteld;
- dat dit bestemmingsplan over het ontwerpbestemmingsplan overleg met het waterschap en de provincie Gelderland heeft plaatsgevonden;
- dat het bestemmingsplan voor een ieder ter inzage heeft gelegen van 23 februari 2017 tot en met 5 april 2017;
- dat twee inhoudelijke zienswijzen zijn ingediend;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 juli 2017;

gelet op afdelingen 3.1 en 3.2 van de Wet ruimtelijke ordening;

gelet op hoofdstuk 1 en 3 van het Besluit ruimtelijke ordening;

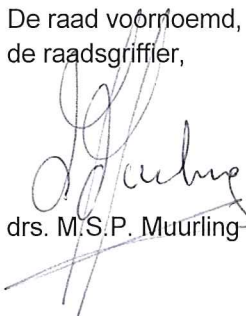
gelet op artikel 6.12 juncto artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening

b e s l u i t :

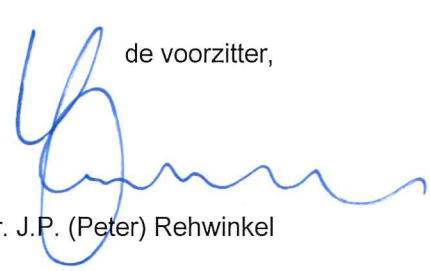
1. Voor het verhalen van kosten van het bestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3" geen exploitatieplan vast te stellen en in te stemmen met de gesloten (anterieure) overeenkomst;
2. De "Procesnota bestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3" vast te stellen en volledig onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Nederhemert, Maasdijk 3';
3. Het bestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3", opgenomen in de bestandenset met identificatienummer NL.IMRO.0297.NHNBP20150006-VS01 elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen;

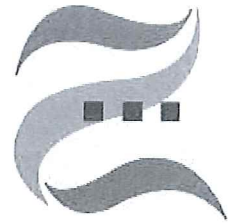
Aldus vastgesteld door de raad van de gemeente Zaltbommel in
zijn vergadering van donderdag 14 september 2017

De raad voornoemd,
de raadsgriffier,


drs. M.S.P. Muurling

de voorzitter,


dr. J.P. (Peter) Rehwinkel



Adviesnota voor de raad

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan Nederhemert, Maasdijk 3
Datum collegebesluit : 4 juli 2017
Datum raadsvergadering :
Portefeuillehouder : A.C. Bragt

Inlichtingen bij : Pieter-Floor Bassa

Voorstel

1. Voor het verhalen van kosten van het bestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3" geen exploitatieplan vast te stellen en in te stemmen met de gesloten (anterieure) overeenkomst;
2. De "Procesnota bestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3" vast te stellen en volledig onderdeel te laten uitmaken van het bestemmingsplan 'Nederhemert, Maasdijk 3';
3. Het bestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3", opgenomen in het bestandenset met indentificatienummer NL.IMRO.0297.NHNBP20150006-VS01, elektronisch en analoog gewijzigd vast te stellen;

Inleiding

De eigenaar van het perceel Maasdijk 3 in Nederhemert, Bruygom beheer BV, wil graag zijn perceel herontwikkelen. Dit is niet mogelijk zonder een herziening van het bestemmingsplan. Wij hebben besloten hiervoor een bestemmingsplanherziening in procedure te brengen. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om:

- Het aannemersbedrijf van de initiatiefnemer uit te oefenen;
- Het oostelijke deel van de bedrijfsbebouwing te verbouwen tot kleine units t.b.v kleine (lokale) bedrijven;
- In het oude kantoorgebouw (aan de zijde van de Maasdijk) een bedrijfswoning mogelijk te maken.

Het ontwerpbestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3" hebben wij met daarbij horende stukken van donderdag 23 februari 2017 tot en met woensdag 5 april 2017 ter inzage gelegd.

Op basis van deze adviesnota stellen wij u voor het bestemmingsplan Nederhemert, Maasdijk 3 vast te stellen.

Burgerparticipatie

Wij hebben ervoor gekozen om de trede 'informer' toe te passen, omdat:

- Het bestemmingsplan de toegestane milieucategorie verlaagt (van maximaal 4.2. naar maximaal 3.2);
- De zwaarste toegestane functie (het aannemersbedrijf: categorie 3.2.) al op het perceel aanwezig is.

Omwonenden hebben een brief ontvangen. Via deze brief hebben wij hen laten weten dat ze een zienswijze kunnen indienen.

Argumenten

1.1 Een anterieure overeenkomst biedt voldoende zekerheid om kosten als gevolg van grondexploitatie, planschade en nadeelcompensatie vergoed te krijgen.

Op basis van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening kunt u een exploitatieplan vaststellen. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet nodig als wij het vergoeden van kosten van de grondexploitatie op een andere manier hebben geregeld. Hiervan is in dit geval sprake. Het vergoeden van kosten voor grondexploitatie, planschade en nadeelcompensatie hebben wij gewaarborgd door het sluiten van een anterieure overeenkomst.

2.1 Aan de hand van deze nota kunt u het bestemmingsplan vaststellen.

Wij hebben een inhoudelijke zienswijze ontvangen van een natuurlijk persoon en van Rijkswaterstaat Oost-Nederland.

De procesnota gaat in op de ingediende zienswijzen en geeft een overzicht van alle aanpassingen. In verband met de Wet bescherming persoonsgegevens hebben wij de NAW-gegevens van 1 van de indieners (natuurlijk persoon) niet opgenomen in deze procesnota. Deze staan in een apart document. Dit document hebben wij vertrouwelijk bij de stukken gedaan. Ook de zienswijzen zelf hebben wij vertrouwelijk bijgevoegd. Een samenvatting van de zienswijzen hebben wij in de procesnota opgenomen.

2.2. De zienswijze van Rijkswaterstaat Oost-Nederland nemen wij in zijn geheel over.

3.1. Het plan is ruimtelijk verantwoord.

Met het bestemmingsplan maakt u een verantwoorde herontwikkeling van het perceel mogelijk. De gebouwen zijn al gedeeltelijk opgeknapt. Met de bestemmingsplanherziening stelt u de initiatiefnemer in staat om dit af te ronden. Het bestemmingsplan verlaagt de maximaal toegelaten milieucategorie naar 3.2. (was 4.2).

3.2 De ingediende zienswijzen staan het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

In de "Procesnota bestemmingsplan 'Nederhemert, Maasdijk 3' gaan wij uitgebreid in op de ingediende zienswijzen. Uit deze nota blijkt dat u het bestemmingsplan kan vaststellen. Voor meer informatie verwijzen wij u naar de "Procesnota bestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3".

3.3. Uit geen van de (deel)onderzoeken is gebleken dat de ontwikkeling van het plan niet haalbaar is.

3.4. De wet eist dat u het bestemmingsplan zowel elektronisch als analoog (op papier) vaststelt.

Dit staat in artikel 1.2.3. van het Besluit ruimtelijke ordening.

Kanttekeningen

3.1. Het voormalige kantoorgebouw is al als bedrijfswoning in gebruik genomen.

Hiervoor hebben wij in februari 2017 een tijdelijke omgevingsvergunning verleend. Wij hebben u hierover in de informatienota's van juli 2016 en februari 2017 geïnformeerd.

3.2. Vast te stellen verbeelding voegen wij na carrousel toe.

Er wijzigt nauwelijks iets ten opzichte het ontwerp. De enige wijziging voeren wij door op verzoek van Rijkswaterstaat. Wij plaatsen een Vrijwaringszone – vaarweg op de verbeelding. Wij hebben een tekening toegevoegd, waarop u deze zone kunt zien. Na de carrousel vervangen wij deze tekening door de vast te stellen verbeelding.

Financiën

Met de initiatiefnemer hebben wij een anterieure overeenkomst gesloten. Zie argument 1. Verder moet de initiatiefnemer op basis van de legesverordening leges betalen.

Uitvoering

Planning

Na het vaststellingsbesluit leggen wij het bestemmingsplan met de andere documenten 6 weken voor beroep ter inzage. De beroepstermijn begint en eindigt een dag later.

In deze beroepstermijn kan beroep ingesteld worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS). Het bestemmingsplan treedt in werking op de dag, nadat de beroepstermijn is afgelopen. Dit is niet zo als binnen de beroepstermijn bij de voorzitter van de ABRS een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend. Dan treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Als er geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan dus na de terinzagelegging in werking.

Handhaving

n.v.t.

Communicatie

Wij:

- informeren omwonenden schriftelijk over de vaststelling van het bestemmingsplan.
- publiceren het vastgestelde bestemmingsplan in de Staatscourant en het gemeenteblad:
 - <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/staatscourant>
 - <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/zoeken/gemeenteblad>
- informeren het waterschap elektronisch;
- plaatsen het vastgestelde bestemmingsplan met bijbehorende documenten op onze website www.Zaltbommel.nl onder 'bestemmingsplannen'. Hier staat meer informatie over het plan zelf, de terinzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen.
- stellen het vastgestelde bestemmingsplan via ruimtelijkeplannen.nl ook digitaal beschikbaar.
- voegen de papieren versie van de vast te stellen versie van het bestemmingsplan Nederhemert, Maasdijk 3 toe **na de carrousel van 31 augustus 2017**. Dit doen we, omdat wij het bestemmingsplan mogelijk naar aanleiding van de carrouselvergadering moeten aanpassen. Graag voorkomen wij dubbele kosten. In de nota zienswijzen leest u op welke onderdelen de vast te stellen versie verschilt van het ontwerp.

Evaluatie / controle

Soms komen wij er na de vaststelling van een bestemmingsplan of beheersverordening achter dat er bijvoorbeeld onjuistheden in de regels of de verbeelding staan. Ook kan het zijn dat we sommige punten beter kunnen regelen. Wij nemen dit op in een logboek. Dit doen we zodat we bij een actualisatie van het bestemmingsplan / de beheersverordening regelingen op deze punten kunnen optimaliseren.

Bijlagen

Digitaal bijgevoegd en ter inzage in de leeskamer

- Documentnr. 309004: Concept raadsbesluit
- Documentnr. 308996: "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan"
- VERTROUWELIJK: documentnr. 309011: Overzicht NAW-gegevens indiener zienswijze 1;
- VERTROUWELIJK: documentnr. 309018: zienswijze 1
- Documentnr. 309031: zienswijze Rijkswaterstaat Oost-Nederland
- Documentnr. 276275: ontwerpbestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3": toelichting;
- Documentnr. 276274: ontwerpbestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3": regels;
- Documentnr. 309036: ontwerpbestemmingsplan Nederhemert, Maasdijk 3 bijlage 1 regels staat van bedrijfsactiviteiten
- Documentnr. 276273: ontwerpbestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3": verbeelding;
- Documentnr. 310829: vast te stellen bestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3": Toelichting
- Documentnr. 310831: vast te stellen bestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3": Regels

- Documentnr. 310703: vast te stellen bestemmingsplan "Nederhemert, Maasdijk 3": Verbeelding
- Documentnr. 308809: bijlage 1: situatie plangebied
- Documentnr. 308813: bijlage 2: Vormvrije mer-beoordeling
- Documentnr. 308817: bijlage 3: Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Documentnr. 308818: bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Documentnr. 308819: bijlage 5: berekening NIBM-tool
- Documentnr. 308922: bijlage 6: conclusie NIBM-tool
- Documentnr. 308924: bijlage 7: landschappelijke inpassing
- Documentnr. 308925: bijlage 8: Quick scan Flora & Fauna
- Documentnr. 308927: bijlage 9: verkennend bodem- en asbestonderzoek
- Documentnr. 308928: bijlage 10: Bodemrisicobeoordeling
- Documentnr. 308929: bijlage 11: ontwerp en technische specificaties dampwerende voorziening
- VERTROUWELIJK: documentnr. 273688: getekende exploitatie-overeenkomst.

Burgemeester en wethouders van Zaltbommel	
W. (Wabe) Wieringa	dr. J.P. (Peter) Rehwinkel
secretaris	burgemeester