



Voorstelnummer: Voorstellen B&W
Zaakgericht 2111
Afdeling: Ruimtelijke
Ontwikkeling
Zaaknr.: Z.15-13378
Datum: 1-6-2016
Portefeuillehouder: T. Meijdam
Paraaf gezien
Behandelend ambtenaar: A.A. Siesling
Tel.nr: 0345 636 215

h.d.

1. ONDERWERP:

wijziging agrarische bestemming; bouwvlak Overheicop tegenover 44-46 in Schoonrewoerd

Vertrouwelijk Nee
Openbaar besluit Ja
Perssamenvatting Nee
Datum openbaar besluit 30-8-2016

2. GEVRAAGDE BESLISSING:

Het college van B&W besluit:

1. de zienswijzennota "Overheicop t/o 44-46 fruitteeltbedrijf" Schoonrewoerd vast te stellen;
2. in te stemmen met het wijzigingsplan "Overheicop t/o 44-46 fruitteeltbedrijf", inclusief de wijzingen naar aanleiding van de zienswijze;
3. geen exploitatieplan vast te stellen;
4. het waterschap Rivierenland schriftelijk te informeren over de afdoening van de ingediende zienswijze.

GEVOLGEN VOOR	JA/NEE	PARAAF VAKDESK.	VOLLEDIGE NAAM VAKDESK.	ROUTING	DATUM
Automatisering en informatie Communicatie Financieel Vaktechnisch Juridisch Personeel Griffie	Nee Nee Nee Nee Nee Nee			Directie College Gemeenteraad	23-8-2016

AKKOORD	paraaf/ datum	Gemeentesecretaris	besluit	nader advies	bespreken
Afdelingshoofd	10/8/2016	Burgemeester Wethouder I Wethouder II Wethouder III Wethouder IV	akkoord	nader advies	bespreken

OPMERKINGEN:

5. B&W/16-02111 BEL-RO wijziging agrarische bestemming; bouwvlak Overheicop tegenover 44-46 in Schoonrewoerd.

BESLUITVORMING: College d.d.

23/08/2016

Het college van B&W besluit:

1. De zienswijzennota "Overheicop t/o 44-46 fruitteeltbedrijf" Schoonrewoerd vast te stellen;
2. In te stemmen met het wijzigingsplan "Overheicop t/o 44-46 fruitteeltbedrijf", inclusief de wijzingen naar aanleiding van de zienswijze;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen;
4. Het waterschap Rivierenland schriftelijk te informeren over de afdoening van de ingediende zienswijze.

3. INLEIDING

Aanleiding (bouwvens)

Aan de Overheicop 3 in Schoonrewoerd is een fruitteeltbedrijf en een loonbedrijf van de gebroeders Den Hartog gevestigd. Mede-eigenaar de heer Den Hartog uit Lienden heeft een aantal jaren geleden een principe verzoek ingediend voor de oprichting van een nieuw fruitteeltbedrijf met bedrijfsbebouwing aan de Overheicop in Schoonrewoerd tegenover de huisnummers 44-46. Het betreft feitelijk de verplaatsing van de bedrijfslocatie zoals nu gevestigd binnen de kern Schoonrewoerd aan de Overheicop 3.

De heer Den Hartog wil graag het fruitteeltbedrijf verplaatsen naar de percelen tegenover Overheicop 44-46 waar zich het leeuwendeel van de fruitopstanden ook bevindt. De intentie is dan om er uiteindelijk ook een bedrijfswoning op te richten, zodat de heer Den Hartog ter plaatse van het bedrijf kan wonen.

Collegebesluit 8 oktober 2013

In de vergadering van het toenmalige college van 8 oktober 2013 is besloten om in te stemmen met het principe verzoek van de heer Den Hartog om ter plaatse een bouwvlak toe te kennen om de bedrijfsbebouwing voor het fruitteeltbedrijf planologisch mogelijk te maken. Het collegebesluit treft u hierbij ingesloten aan.

Collegebesluit 12 januari 2016

In uw vergadering van 12 januari 2016 heeft u besloten in te stemmen met het ontwerp-wijzigingsplan en om het bestuurlijk vooroverleg en de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht parallel aan elkaar toe te passen.

Vervolg procedure

Wij hebben uitvoering gegeven aan uw besluitvorming. De provincie heeft aangegeven geen opmerkingen over het plan te hebben. Het waterschap heeft in de vorm van een zienswijze positief gereageerd over het plan, mits een aantal opmerkingen in het plan worden verwerkt.

Uw college wordt nu gevraagd om de zienswijzenota vast te stellen, in te stemmen met het aangepaste definitieve wijzigingsplan. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het definitieve plan.

4. BEOOGD EFFECT

Met het besispunt om in te stemmen met het definitieve wijzigingsplan wordt het planologisch kader ter plaatse gewijzigd. Het is dan mogelijk om de vereiste omgevingsvergunning te kunnen verlenen, zodat de initiatiefnemer over kan gaan tot de planrealisatie.

5. ARGUMENTEN

5.1 Het argument om in te stemmen met de zienswijzenota "Overheicop t/o 44-46 fruitteeltbedrijf" is:

1. De beantwoording van de reactie kan naar de indiener verzonden worden.

Het gaat hier om één aanpassing:

- op de verbeelding en via de regels het bouwen binnen de beschermingszones van de A-watgang (5 meter) en ter plaatse van de aanwezige C-watgang niet mogelijk maken;
- de toevoeging van de wijze waarop rekening is gehouden met de watgangen en bijbehorende beschermingszones.

5.2 Het argument om in te stemmen met het wijzigingsplan is:

-omdat het plan ruimtelijk aanvaardbaar is (voor de inhoudelijke argumentatie wordt korthedshalve verwezen naar het collegebesluit nummer 1936).

5.3 Het argument om geen exploitatieplan vast te stellen staat hieronder aangeven.

Volgens artikel 6.12, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening moet de raad een exploitatieplan vaststellen voor onder meer de bouw van een (bedrijfs)woning.

Volgens artikel 6.12, tweede lid Wro kan de gemeenteraad hiervan afwijken indien:

- a. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- b. Het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4, onderscheidenlijk 5, niet nodig is, en
- c. Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d niet nodig is.

Het zijn cumulatieve voorwaarden; indien aan a t/m c wordt voldaan, hoeft de raad geen exploitatieplan vast te stellen. Hieronder wordt toegelicht dat er aan a t/m c wordt voldaan.

Onder a wordt het verhaal van grondexploitatiekosten via het privaatrechtelijke spoor verstaan.

Om te voorkomen dat er een exploitatieplan moet worden vast gesteld (de gemeenteraad heeft deze bevoegdheid in het geval van wijzigingsplannen gedelegeerd aan uw college), is het de bedoeling om met de initiatiefnemer een overeenkomst te sluiten. In deze overeenkomst worden onder gemeentelijke kosten en het risico op een tegemoetkoming in planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Er is hier overigens alleen sprake van apparaatskosten; het wijzigingsplan is aangeleverd door de initiatiefnemer.

Onder b wordt de situatie verstaan dat dat het niet nodig is om de uit te voeren werken fasegewijs te laten verlopen.

Onder c wordt de situatie verstaan dat het niet nodig is om locatie-eisen te stellen voor het bouwrijp maken, de aanleg van de nutsvoorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte. Het stellen van dergelijke regels is hier niet nodig, omdat het gaat om het bouwen van een bedrijfswoning en – opstallen door een particulier op zijn eigen gronden.

Er hoeft daarom geen exploitatieplan te worden vastgesteld bij definitieve vaststelling van het wijzigingsplan, mits partijen komen tot het ondertekenen van de anterieure overeenkomst. Hier is sprake van een ondertekende overeenkomst.

De raad heeft op 4 juni 2015 besloten om de bevoegdheid tot het al dan niet vaststellen van een exploitatieplan te delegeren aan uw college. De raad wil hiervan wel in kennis worden gesteld. Dit zal plaatsvinden. Er is een lijst waarop dergelijke zaken worden aangegeven. Deze lijst wordt om het kwartaal (en uiteraard voor zover nodig) aangeboden aan de raad.

5.4 Het argument om in te stemmen met de concept-brief aan het waterschap Rivierenland is:

Dat het waterschap geïnformeerd is over hetgeen de gemeente met de opmerkingen in het kader van de zienswijze heeft gedaan.

6. UITVOERING

De voorgestelde wijzigingen in de nota zijn al verwerkt in het wijzigingsplan. Het waterschap wordt hier schriftelijk van op de hoogte gebracht. Na uw instemming met de nota en het wijzigingsplan wordt het plan ter inzage gelegd in het stadskantoor en gepubliceerd.

Nadat het wijzigingsplan onherroepelijk is geworden (na afloop van de beroepstermijn van zes weken en bij uitblijven van beroep) zal de initiatiefnemer een aanvraag om een omgevingsvergunning indienen voor het bouwen van de woning.

7. ALTERNATIEVEN

N.v.t.

8. RISICO'S/KANTTEKENINGEN

N.v.t.

9. GEVOLGEN

N.v.t.

10. BIJLAGE

- collegebesluiten 14-1389 en 1936;
- zienswijze nota "Overheicop t/o 44-46" in Schoonrewoerd;
- wijzigingsplan "Overheicop t/o 44-46" in Schoonrewoerd;
- wijzigingsbesluit;
- concept-brief waterschap Rivierenland. *uit 15901*

11. COMMUNICATIE EN PERSSAMENVATTING

N.v.t.