

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 26 januari 2016

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. De ontvangen zienswijze van:
 - ZLTO, namens de heer Goesten Zandweg 1a Ammerzoden, Postbus 100 5201AC 's-Hertogenbosch (411076)
ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijze gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde notitie "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ammerzoden herziening 2015, Hoge Heiligenweg 32-34 + percelen langs A2".
4. Het bestemmingsplan Ammerzoden herziening 2015, Hoge Heiligenweg 32-34 + percelen langs A2 (BP1117)', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1117.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan o_NL.IMRO.0263.BP1117_gbk20140711 gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 3 maart 2016

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,



mw. H.P. van Ommeren

de voorzitter,



H. van Kooten

Gemeenteraad	3 maart 2016	7
---------------------	--------------	---

Kerkdriel, 26 januari 2015,

Onderwerp Ammerzoden herziening 2015, Hoge Heiligenweg 32-34 + percelen langs A2 (BP1117)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De ontvangen zienswijze van:
 - ZLTO, namens de heer Goesten Zandweg 1a Ammerzoden, Postbus 100 5201AC 's-Hertogenbosch (411076) ontvankelijk te verklaren;
3. Deze zienswijze gedeeltelijk over te nemen, overeenkomstig bijgevoegde notitie "Reactienota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Ammerzoden herziening 2015, Hoge Heiligenweg 32-34 + percelen langs A2".
4. Het bestemmingsplan Ammerzoden herziening 2015, Hoge Heiligenweg 32-34 + percelen langs A2 (BP1117)', bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1117.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan o_NL.IMRO.0263.BP1117_gbk20140711 gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op 21 juni 2013 is een verzoek ontvangen van Goesten & Opdam financieel adviseurs, namens de heer en mevrouw Somers wonende aan Hoge Heiligenweg 32 te Ammerzoden. In het verzoek wordt het college gevraagd om principe-medewerking voor het toepassen van de VAB-regeling aan de Hoge Heiligenweg 32. Ter plaatse ligt het glastuinbouwbedrijf van de familie Somers. Meer specifiek wordt gevraagd om een woongebouw of een vrijstaande woning te realiseren. (zie bijlage 1). Na een intensieve voorbereidingsperiode is gekomen tot een planontwikkeling die tegemoetkomt aan de voorwaarden zoals gesteld in het VAB-beleid en uw besluit van 14 april 2015 ten aanzien van de sprokkellocatie. Inmiddels is ook een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer.

De bestaande bedrijfsbebouwing op het perceel Hoge Heiligenweg 32 wordt gesloopt, evenals kassen nabij de A2 (ter hoogte van de Hamstraat/Maasdijk in Hedel). De bestaande woningen aan de Hoge Heiligenweg 32 en 34 krijgen vervolgens een woonbestemming. Tevens wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid om een extra woning te realiseren opgenomen.

Het bestemmingsplan heeft met ingang van 12 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

In de periode dat het plan ter inzage lag, is er één zienswijze ingekomen:

- ZLTO, namens de heer Goesten Zandweg 1a Ammerzoden, Postbus 100 5201AC 's-Hertogenbosch (411076)

In bijgevoegde zienswijzennotitie is de zienswijze samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijze. Voor nadere informatie hierover verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie. Tevens is de complete zienswijze bij de stukken gevoegd.

De beantwoording van de zienswijze leidt niet tot wijzigingen van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan. In de toelichting zal het VAB-beleid nader toegelicht worden.

Overwegingen/context

Het VAB-beleid voorziet in een regeling om vrijkomende agrarische bebouwing te slopen om daarvoor in de plaats te mogen herbouwen. Het VAB-beleid beoogt ruimtelijk tot een kwalitatieve verbetering van het landschap te komen. Op 5 maart 2015 heeft de gemeenteraad aanvullend beleid vastgesteld. De sloopdrempel voor een vrijstaande woning wordt gelijkgesteld aan de sloopdrempel van een VAB-woongebouw. Indien tegemoet wordt gekomen aan de sloopdrempel is het mogelijk om via herziening van het bestemmingsplan medewerking te verlenen aan het oprichten van een vrijstaande woning.

Aan de Hoge Heiligenweg 32 te Ammerzoden zijn er mogelijkheden om het VAB-beleid toe te passen. Over de meer specifieke vraag om een woongebouw/vrijstaande woning te kunnen realiseren kan worden aangegeven dat dit, vanwege een te beperkte omvang van de glasopstand, niet mogelijk is binnen de VAB-regeling. Nu verzoeker ook glasopstanden nabij de A2 sloopt, worden er voldoende vierkante meters gesloopt om aan de sloopdrempel te voldoen.

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan op het perceel is het plan Buitengebied Binnendijks deel. De percelen Hoge Heiligenweg 32 en 34 hebben de bestemming 'agrarisch gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden' met de aanduidingen 'glastuinbouw', 'karakteristiek oeverwallenlandschap' en 'aardkundig waardevol terrein'. De beide bedrijfspercelen zijn aan elkaar gekoppeld.

De percelen aan de A2 hebben de bestemming 'agrarisch gebied' met de aanduiding 'glastuinbouw'. Ook deze percelen zijn aan elkaar gekoppeld.

Ammerzoden Noord

De geldende bestemming aan de Hoge Heiligenweg 32 (en het gekoppelde bouwblok op nummer 34) maakt kassen mogelijk. Er is planologisch nog ruimte om meer glas op te richten. Toepassing van de VAB-regeling is positief voor Ammerzoden Noord omdat dan de glastuinbouw bestemming komt te vervallen en dus geen belemmering meer vormt voor de realisatie van woningen.

Het bestemmingsplan voor Ammerzoden Noord fase 1 is inmiddels vastgesteld en onherroepelijk. Wanneer de agrarische bedrijfsbestemming voor genoemde percelen komt te vervallen, vervalt ook de hindercirkel die nu over het plangebied Ammerzoden Noord heen ligt.

Kernvraag

Wilt u het bestemmingsplan vaststellen?

Beoogd effect

De realisatie van één woning aan de Hoge Heiligenweg in Ammerzoden en de wijziging van de bestemming voor Hoge Heiligenweg 32 en 34 in Ammerzoden (van agrarisch naar wonen).

Argumenten

1.1 *Er is een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst gesloten.*

Artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld voor bepaalde ruimtelijke plannen die in een bestemmingsplan planologisch vastgelegd worden. Artikel 6.12 lid 2 bepaalt echter dat dit niet hoeft als **a.** het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is. **b.** fasering niet noodzakelijk is en **c.** het stellen van eisen of regels niet nodig is.

Voor dit bestemmingsplan is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Dat betekent dat de kosten anderszins verzekerd zijn en er geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld.

In de anterieure overeenkomst zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat planschade bij initiatiefnemer verhaald wordt.

2.1 De zienswijzenprocedure is doorlopen en er is één zienswijze ingekomen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 12 november 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen en er is één zienswijze ingekomen.

2.2/3.1 De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van Maasdriel

De zienswijze is in de zienswijzennotitie samengevat weergegeven en van een standpunt voorzien. De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid van de gemeente Maasdriel. De belangrijkste punten uit de zienswijze hebben betrekking op de toepassing van het VAB-beleid en het geuraspect.

3.1 Naar aanleiding van de zienswijze wordt de toelichting op één punt uitgewerkt.

In de zienswijzennotitie is per onderdeel een reactie gegeven op de zienswijze. In paragraaf 4.3.2 wordt het VAB-beleid nader toegelicht. Voor verder informatie verwijzen wij u naar de zienswijzennotitie.

4.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 12 november 2015 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 rechtskrachtig te kunnen laten worden.

Kanttekeningen

A. Algemeen

Gezien het feit dat er een zienswijze zijn ingediend tegen het bestemmingsplan is er een kans dat er ook beroep zal worden ingesteld.

Bedrijfsvoering

Financieel

Er is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer. Daarin zijn afspraken gemaakt over kostenverhaal. Tevens is er een planschadeovereenkomst gesloten. Alle kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan komen voor rekening van initiatiefnemer.

Personeel en organisatie

--

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl). De indieners van een zienswijze worden daarnaast per brief geïnformeerd over uw besluit.

Juridische zaken

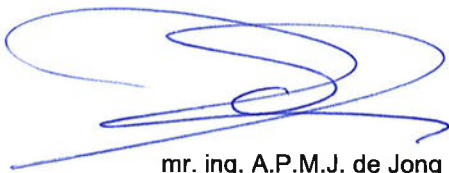
Het vastgestelde bestemmingsplan wordt in het kader van de beroepsprocedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kan er beroep worden ingesteld tegen het plan bij de Raad van State.

Evaluatie

Na vaststelling van het bestemmingsplan.

Burgemeester en wethouders van Maasdriel,
de secretaris,

de burgemeester,



mr. ing. A.P.M.J. de Jong



H. van Kooten

Bijlage(n) : 1. Raadsbesluit
Team : Beleid en Regie
Steller : D. van Lienden
Portefeuillehouder : wethouder Van den Anker