

Gemeenteraad		7
--------------	--	---

Kerkdriel, 15 april 2015

Onderwerp

Vaststellen bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 en 32", (BP1089)

Beslispunten

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De namens de eigenaren van Koestraat 11 en 26 te Velddriel ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze gedeeltelijk te delen, overeenkomstig bijgevoegde "nota van zienswijzen en wijzigingen";
3. De voorgestelde wijzigingen over te nemen;
4. Het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 en 32", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1089.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKN d.d. 31-7-2014, gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Op de locatie Koestraat 24, 30 en 32 te Velddriel zijn twee champignonkwekerijen met drie bedrijfswoningen aanwezig. Op Koestraat 28 is een timmerfabriek gevestigd. De bedrijfsbebouwing op deze locaties is voor een deel niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, Binnendijs deel". Dit wil echter niet zeggen dat deze bebouwing en gebezigde activiteiten niet zijn toegestaan. Er zijn namelijk wel vergunningen verleend op grond van het eerder geldende bestemmingsplan.

Op onderdelen is echter afgeweken van verleende vergunning zoals het gespiegeld bouwen van de kwekerij op Koestraat 24. Ook is er zonder vergunning een ketelhuis gerealiseerd bij de timmerfabriek op Koestraat 28. Normaliter zou het gespiegeld bouwen kunnen worden vergund op basis van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan schrijft immers niet exact voor hoe gebouwd moet worden. Omdat er ter plekke geen bouwperceel op de verbeelding van het bestemmingsplan is opgenomen kan op dit moment geen vergunning worden verleend. Voor het zonder vergunning gerealiseerde ketelhuis geldt ook een afwijking op het bestemmingsplan, omdat hiermee het maximaal aantal m2 wordt overschreden.

Eigendom en samenwerking tussen de bedrijven

Het timmerbedrijf en de twee kwekerijen zijn inmiddels allen in eigendom en beheer van de combinatie H.A.J.M. Hooijmans en H.A.F. Pardoel (samen aanvrager). Er is een hechte samenwerking tussen de bedrijven ontstaan zo ook op het gebied van energievoorziening. In het bij de timmerfabriek opgerichte ketelhuis werd?? schoon afvalhout uit de timmerfabriek (indien nodig aangevuld met afvalhout van derden) verstoekt om warmte te leveren aan de naastgelegen kwekerijen. Ook is er een voorziening gemaakt waarmee stoom kan worden geleverd aan de kwekerijen om de kweekbedden te ontsmetten.

Handhaving en bestemmingsplan

Omdat het ketelhuis is gebouwd zonder vergunning, met de kwekerij is afgeweken van de vergunning en er geen concreet zicht was op legalisatie, heeft het college uitvoering gegeven aan haar handhavingsbevoegdheid. Het ketelhuis is om deze reden inmiddels grotendeels afgebroken.

Eind 2014 ontstond er zicht op legalisatie omdat uit onderzoeksresultaten bleek dat met het stellen van voorwaarden, het ketelhuis en de gespiegelde uitvoering van de kwekerij op nummer 24 geen probleem hoefden te vormen voor het woon- en leefklimaat van de nabijgelegen woningen van derden. De resultaten van de uitgevoerde onderzoeken en de benodigde voorwaarden zijn opgenomen in voorliggend ontwerpbestemmingsplan. Enkele voorbeelden van concrete voorwaarden zijn;

- Op bepaalde delen van het erf van de kwekerij op nummer 24 en naast de timmerfabriek op nr 28 mogen geen verkeersbewegingen plaatsvinden;
- De schoorstenen van het ketelhuis moeten worden verhoogd;
- Er moet een geluidscherm van 8 meter lang en 2,2 meter hoog worden aangebracht achter de woning Koestraat 26 op het terrein van Koestraat 24.

Met dit ontwerpbestemmingsplan wordt een planologisch kader gevormd voor vergunningverlening en handhaving. Op grond van dit bestemmingsplan kunnen de genoemde afwijkende bouw van de champignonkwekerij op nummer 24 en het ketelhuis met bijbehorende voorzieningen van de timmerfabriek op nummer 28 alsnog worden vergund. Naast een duidelijk kader voor handhaving wordt er ook een juridisch kader geboden voor verdere vergunningverlening voor de toekomst zoals dat voor alle andere bedrijven in het buitengebied geldt en wordt een goed woon en leefklimaat gewaarborgd. In dit bestemmingsplan is voor wat betreft de huisvesting van Moelanders de regeling die in het overige buitengebied van Maasdiel geldt overgenomen. Medewerking aan de huisvesting van Moelanders kan alleen worden verleend na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan en nadat is aangetoond dat aan alle daarvoor geldende voorwaarden (beleid Moelanders) wordt voldaan.

Zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan is op 20 november 2014 voor zes weken ter inzage gelegd. Er is één zienswijze ontvangen van M.J.M.G. Van Gerwen namens de heer J.C.M. Van Herwijnen en mevrouw M.J.M.A. Van Herwijnen-Smolters, wonende aan de Koestraat 26 te Velddriel en de heer M.L. Van Herwijnen en mevrouw A.T.P. Van Herwijnen – Van den Oord, wonende aan de Koestraat 11 te Velddriel. In bijgevoegde nota van zienswijzen en wijzigingen is deze zienswijze samengevat en is een voorstel gedaan voor de beantwoording van de zienswijzen. De zienswijze geeft op enkele onderdelen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Ook zijn ambtelijk enkele opmerkingen gemaakt over het ontwerpbestemmingsplan welke aanleiding geven om het plan op onderdelen aan te passen. Voor gedetailleerde informatie hierover verwijzen wij u hiervoor naar de naar de nota van zienswijzen en wijzigingen.

Kernvraag

Kan het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 en 32" (gewijzigd) worden vastgesteld?

Beoogd effect

Het creëren van een ruimtelijk en juridisch toetsingskader op de locatie Koestraat 24, 28, 30 en 32.

Argumenten

1.1 *Geen exploitatieplan nodig*

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. Daarnaast is er een planschadeovereenkomst gesloten, zodat eventuele planschade bij initiatiefnemer verhaald kan worden.

2.1 Vooroverlegreacties positief

Er heeft vooroverleg plaatsgevonden met Provincie Gelderland, Vitens en Waterschap Rivierenland. Het bestemmingsplan voldoet aan de uitgangspunten van deze overlegpartners. De reacties zijn opgenomen in het bestemmingsplan. De Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) is betrokken geweest bij de voorbereiding van het bestemmingsplan door het beoordelen van het bestemmingsplan en de aangeleverde onderzoeksrapporten.

2.2 De zienswijzenprocedure is doorlopen met als resultaat één zienswijze

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 november 2014 tot en met 31 december 2014 ter inzage gelegen en er is binnen de termijn, op 22 december 2014, één zienswijze ingekomen. Omdat de zienswijze binnen de termijn is ontvangen is de zienswijze ontvankelijk.

2.3 Zienswijze inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid

De zienswijze is in de "nota van zienswijzen en wijzigingen betreffende het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 & 32'" (verder te noemen "nota van zienswijzen en wijzigingen") per punt uitgesplitst, samengevat en van een standpunt voorzien. Voor de inhoud hiervan verwijzen wij u graag naar deze nota. In grote lijnen wordt in de zienswijze de lange geschiedenis van het dossier geschetst en veelvuldig verwezen naar diverse handavingsdossiers. Omdat er sprake is van strijd met het geldende bestemmingsplan en van handhaving mag volgens de indieners van de zienswijze niet meegewerkt worden. De zienswijze is inhoudelijk getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Uit het bestemmingsplan met bijlagen blijkt, dat met het stellen van regels en voorwaarden, een goed woon- en leefklimaat voor omwonenden kan worden gegarandeerd en er medewerking kan worden verleend.

2.4 / 3.1/ 4.1 Voorstel gewijzigde vaststelling

De onderzoeksresultaten en de benodigde voorwaarden zijn opgenomen in een ontwerpbestemmingsplan. Enkele voorbeelden van concrete voorwaarden zijn:

- Op bepaalde delen van het erf van de kwekerij op nummer 24 mogen geen verkeersbewegingen plaatsvinden;
- schoorstenen van het ketelhuis moeten worden verhoogd;
- Er moet een geluidscherm van 8 meter lang en 2,2 meter hoog worden aangebracht achter de woning Koestraat 26.

Enkele onderdelen van de zienswijze geven aanleiding om het bestemmingsplan op punten aan te scherpen. Op die onderdelen wordt de ingediende zienswijze gedeeld. Ook zijn er ambtelijk enkele punten aangedragen waarmee het bestemmingsplan kan worden verbeterd. De voorgestelde reactie op de zienswijze en voorgestelde wijzigingen zijn vastgelegd in de "nota van zienswijzen en wijzigingen".

Hieronder volgt een opsomming samenvatting van de voorgestelde wijzigingen.

Wijzigingen nav zienswijzen

Toelichting

1. Invoeegen paragraaf 1.4 'Verleende vergunningen'

2. Verduidelijking bestaande situatie / ontwikkeling in de toelichting van het

bestemmingsplan.

3. Aanpassen toelichting ivm hoogte schoorstenen die 15 meter moeten bedragen (als voorwaarde). Er wordt een ook een afwijkmogelijkheid opgenomen om de hoogte te verlagen voor het geval dat blijkt dat dit (bijvoorbeeld door veranderde technieken) mogelijk of afdoende is .

Regels

1. Er wordt ter verduidelijking de volgende bepaling aan de regels van de wijzigingsbevoegdheid toegevoegd:

'het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.'

2. De regels van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat een afvalverwerkingsbedrijf wordt uitgesloten.

3. De regeling van de hoogte van de schoorstenen van het ketelhuis wordt zodanig aangepast dat deze 15 m bedraagt. Er wordt een ook een afwijkmogelijkheid opgenomen om de hoogte van de schoorstenen te verlagen voor het geval dat blijkt dat dit (bijvoorbeeld door veranderde technieken) mogelijk is. Hierbij wordt als voorwaarde opgenomen dat middels onderzoek aangetoond dient te zijn dat het woon- en leefklimaat van omwonenden niet onevenredig worden aangetast.

4. De regeling met betrekking tot het bouwen van het geluidscherm is verplaatst van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Agrarisch'. 5. De voorwaardelijke verplichting met betrekking tot het geluidscherm is verplaatst van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Agrarisch' en gekoppeld aan het in werking hebben van de champignonkwekerij aan de Koestraat 24 in plaats van aan het in werking hebben van de stookinstallaties.

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting

1. Naamswijziging

'Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30& 32' wordt om technische redenen aangepast naar 'Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 en 32'. In het gehele document waar noodzakelijk aangepast.

2. Toevoeging verduidelijkende teksten.

3. Aanpassing procedure paragraaf 6.2.2. 'Ter visielegging en vaststelling' aan gevolgde procedure

Regels

1. Naamswijziging

'Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30& 32' wordt om technische redenen aangepast naar 'Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 en 32'. In gehele document waar noodzakelijk aangepast.

Verbeelding

1. De afstand tussen grens bouwvlak en noordelijke perceelsgrens Koestraat 26 wordt vergroot tot 10 meter.

2. De aanduiding 'geluidwal' wordt vervangen door de aanduiding 'geluidscherm'.

Voor de duidelijkheid zijn deze voorstellen alvast doorgevoerd in een conceptversie van het vastgestelde bestemmingsplan.

4.1 Zonder vaststelling krijgt het bestemmingsplan geen rechtskracht

Het bestemmingsplan is op 20 november 2014 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.

Kanttelingen/risico's

A. Algemeen

In Maasdiel is het gebruikelijk om voorgestelde wijzigingen op het vast te stellen bestemmingsplan pas door te voeren na de vaststelling. In dit geval worden er relatief veel wijzigingen voorgesteld. Voor de leesbaarheid is daarom alvast een exemplaar van het bestemmingsplan (zonder bijlagen) gemaakt waarin de voorgestelde wijzigingen zijn opgenomen. Dit tekstvoorstel ligt voor u ter inzage in de fractiekamer.

Bedrijfsvoering

Financieel

De kosten voor het behandelen van de aanvraag zijn gedekt door betaling van het in de anterieure overeenkomst opgenomen bedrag aan behandelkosten. Dit bedrag is reeds voldaan.

Personeel en organisatie

Dit voorstel heeft geen gevolgen voor personeel en organisatie.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt gepubliceerd via de gebruikelijke kanalen (Carillon, gemeentelijke website en www.officielebekendmakingen.nl). De indiener van de zienswijze wordt middels een brief geïnformeerd over uw besluit en de reactie op de ingediende zienswijze.

Juridische zaken

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

Evaluatie/controle

Bij de algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Burgemeester en wethouders van Maasdiel,
de secretaris,



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

de burgemeester,



H. van Kooten

Bijlage(n)	: 1. Raadsbesluit 2. Nota van zienswijzen en wijzigingen
Team	: Beleid en Regie
Steller	: Zweerus, A.
Portefeuillehouder	: wethouder Van den Anker

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Maasdriel,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 april 2015,

gelet op Wet ruimtelijke ordening,

besluit :

1. Geen exploitatieplan vast te stellen zoals bedoeld in artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening;
2. De namens de eigenaren van Koestraat 11 en 26 te Velddriel ingediende zienswijze ontvankelijk te verklaren en de zienswijze gedeeltelijk te delen, overeenkomstig bijgevoegde "nota van zienswijzen en wijzigingen";
3. De voorgestelde wijzigingen over te nemen;
4. Het bestemmingsplan "Buitengebied herziening 2014, Koestraat 24, 28, 30 en 32", bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0263.BP1089.VG01 met de bijbehorende bestanden, waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond ontleend aan GBKN d.d. 31-7-2014, gewijzigd vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 4 juni 2015

De gemeenteraad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



mw. H.P. van Ommeren



H. van Kooten