Gemeente Druten

Openbaar Zaaknummer: Z/22/089942

Beslisnota voor de Gemeenteraad

Onderwerp: Vaststellen bestemmingsplan 'Puiflijk, Meerstraat 19'

Datum: 26 augustus 2023

Voorgesteld besluit
de Gemeenteraad besluit:

1. Vast te stellen dat er geen zienswijze is ingediend.
2. Het bestemmingsplan 'Puiflijk, Meerstraat 19' ongewijzigd vast te stellen, bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0225.BPMeerstraat19-VA01 met de bijhorende bestanden en bijlagen, waarbij gebruik is gemaakt van een ondergrond BGT en BRK dd. 26 juni 2023 met de bestandsnaam NL.IMRO.0225.BPMeerstraat19-VA01.
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.
4. Geen m.e.r.-beoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding
Op 12 april 2022 heeft de initiatiefnemer een principeverzoek ingediend. Met het verzoek vraagt de initiatiefnemer ons om gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimte regeling, ofwel VAB-regeling (regeling Vrijkomende Agrarische Bedrijfsbebouwing). Het agrarische perceel is al in 2016 omgezet naar woonbestemming. Destijds is geen gebruik gemaakt van die VAB-regeling. Na de sloop van de agrarische bebouwing, is ervoor gekozen later pas een of meer woningen ter compensatie van de sloop terug te bouwen.
Tevens bestond het principeverzoek uit het toestaan dat het reeds herbouwde bijgebouw een afwijkende maatvoering kent. De herbouwde kapschuur heeft als goot- en nokhoogte 4,5 en 6,5 meter, in plaats van de toegestane 3,0 en 6,0 meter. Een kapschuur was altijd al bij de voormalige bedrijfswoning aanwezig. Een kapschuur past ook in de voorgestelde erfopzet.
Op 5 juli 2022 is besloten principemedewerking te verlenen aan het ingediende verzoek (Z/22/082288). Met dit besluit is een positieve grondhouding aangenomen ten opzichte van het verzoek. Inmiddels heeft de initiatiefnemer alle onderzoeken uitgevoerd. Met die onderzoeken is de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. Het concept bestemmingsplan is aangeleverd. Deze lag van 11 mei tot en met 21 juni 2023 ter inzage. Er is geen zienswijze op het plan ingediend. Met deze beslisnota wordt aan uw raad gevraagd om dit bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Eerdere besluiten

Datum	Wat
5 juli 2022	Akkoord op principeverzoek. Z/22/082288
25 april 2023	Vaststellen van ontwerp bestemmingsplan 'Puiflijk, Meerstraat 19', Z/22/089942 en dossiernummer 4678.

Gewenst resultaat
Het vaststellen van het bestemmingsplan 'Puiflijk, Meerstraat 19'. Het plan maakt het mogelijk om een extra woning te realiseren ter compensatie van de al eerder gesloopte agrarische bebouwing. Voor de bestaande bijgebouwen wordt een afwijkende goot- en nokhoogte toegestaan.

Argumenten
1.1 Op het ontwerpbestemmingsplan is tijdens de termijn van de terinzagelegging geen zienswijze ingediend.
Na akkoord van het college op het ontwerp bestemmingsplan, heeft het plan gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is er geen zienswijze ingediend.

2.1 Zowel ruimtelijk als milieutechnisch bestaan geen bezwaren tegen het plan.
Door deze aanvrager is het ontwerpbestemmingplan 'Puiflijk, Meerstraat 19' opgesteld. Het plan is door ons beoordeeld en akkoord bevonden. Deze ontwikkeling vormt voor de omgeving geen belemmeringen in hun oorspronkelijke planologische ruimte.

2.2 Dit is een wettelijke verplichting.
Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan een BGT-kaart of BRK-kaart, al dan niet aangevuld met de kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet uw raad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

3.1 Met de initiatiefnemer is een realisatieovereenkomst gesloten.
Met de gesloten realisatieovereenkomst is het verhaal van de gemeentelijke kosten zeker gesteld. Hierin zijn alle afspraken met de initiatiefnemer vastgelegd. In geval er sprake is van claimbare planschade, zijn ook die kosten voor de initiatiefnemer. Daardoor hoeft er tegelijk met de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld te worden. Uw raad moet dit wel expliciet besluiten.

4.1. Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig.
Op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling blijkt niet dat sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r. beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in deze gevallen expliciet besluiten om geen m.e.r. beoordeling uit te voeren.

Tegenargumenten en risico's
2.1 Tegen het vaststellingsbesluit kan beroep worden ingesteld.
Na vaststelling van dit bestemmingsplan dient het plan wederom zes weken ter inzage te liggen. In deze periode is het voor belanghebbenden mogelijk beroep in te stellen.

Financiële gevolgen
Het plan wordt voor rekening en risico van de aanvrager uitgevoerd. Om de gemeente te vrijwaarden van planschade aanspraken, is er voor de definitieve vaststelling van dit plan een realisatieovereenkomst afgesloten.

Communicatie
Na vaststelling van het bestemmingsplan volgt de bekendmaking van de terinzagelegging in het gemeenteblad en in de Maas en Waler verschijnt een verkorte publicatie.

Belanghebbenden kunnen beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Deze rechtsmiddelenverwijzing wordt opgenomen in de bovengenoemde publicaties.

Inwonersparticipatie
Door deze initiatiefnemer is gesproken met de bewoners in de directe omgeving van het plangebied. Daarover is het volgende aangeven;
De buren in de directe omgeving zijn op de hoogte van het plan. Ze vinden het prima en hebben geen op- en aanmerkingen.

Uitvoering of Vervolgstappen
Tegen het vastgestelde bestemmingsplan staat er gedurende een termijn van zes weken beroep open bij de Afdeling. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden:
- die een zienswijze hebben ingediend;
- aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten dat zij geen zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan naar voren hebben gebracht;
- die het niet eens zijn met de wijzigingen (niet van toepassing voor dit plan) die bij de vaststelling in het bestemmingsplan zijn aangebracht.

Tevens kan tijdens de beroepstermijn –alleen naast het instellen van een beroepschrift- een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend. Dat kan bij de Voorzitter van de Afdeling. Zonder zo'n verzoek treedt het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepstermijn in werking. Als een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, dan treedt het bestemmingsplan niet in werking voordat op dat verzoek is beslist.

Na afloop van de beroepstermijn van zes weken na de publicatiedatum treedt het plan in werking in geval er geen beroep is ingesteld. Na die periode kan een bouwaanvraag voor de bouw worden ingediend.

Geheimhouding:
Niet van toepassing.

Bijlagen
1. Verbeelding Meerstraat 19 Puiflijk-A3_2023-06-26
2. Planregels Meerstraat 19 v7
3. 2023.06.26 Toelichting BP Meerstraat 19 te Puiflijk
4. Bijlage bij de regels 1 Nota Parkeernormen
5. Bijlage bij de regels 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten
6. Bijlage 1 Brief akkoord principeverzoek
7. Bijlage 2 Ontwerpvoorstel Meerstraat 19 Puiflijk
8. Bijlage 3 Akoetisch onderzoek Meerstraat 19 te Puiflijk
9. Bijlage 4 Verkennend Bodemonderzoek Meerstraat 19
10. Bijlage 5 Aeriusberekening incl. bijlagen
11. Bijlage 6 Quickscan externe veiligheid Meerstraat 19 Puiflijk
12. Bijlage 7 Carola-berekening Meerstraat 19 Puiflijk
13. Bijlage 8 Verantwoording groepsrisico Meerstraat 19 Puiflijk
14. Bijlage 9 Watertoets
15. Bijlage 10 Nader bodemonderzoek