



★ Z 0 0 8 1 6 A E 8 8 9 ★

documentnr.: INT/M/14/09336 – zaaknr.: Z/M/13/01022



Raadsvoorstel

Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Elleboogstraat 2 e.o. te Langenboom'

Datum college : 4 juli 2014

Portefeuillehouder : J.G.M. van den Boogaart

Afdeling : Ontwikkeling

Commissie : Ruimte & Economie

Contactpersoon : Coen Oomens

E-mailadres : coen.oomens@cgm.nl

Telefoonnummer : 0485 – 460 384

In te vullen door de griffie

Nummer raadsvoorstel :
 Datum commissie : 15-9-2014
 Agendapunt commissie :
 Datum raad : 25-09-2014
 Agendapunt raad : 22

Samenvatting voorstel

Het ontwerp bestemmingsplan 'Elleboogstraat 2 e.o. te Langenboom' heeft van 16 april 2014 tot en met 27 mei 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingebracht welke aanleiding geven tot aanpassing van het plan. Het plan kan door u gewijzigd worden vastgesteld. Een daartoe strekkend voorstel treft u bijgaand aan.

Voorstel besluit

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Elleboogstraat 2 e.o. te Langenboom';
2. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk en gegrond te verklaren conform de bij dit besluit behorende Nota van Zienswijzen;
3. het bestemmingsplan 'Elleboogstraat 2 e.o. te Langenboom' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerp bestemmingsplan én het IMRO nummer te veranderen van 'NL.IMRO.0815.BPL12028HBU-ON01' naar 'NL.IMRO.0815.BPL12028HBU-VA01';
4. de afhandeling van een eventuele beroepsprocedure niet aan zichzelf te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders.

Financiële consequenties

Er is een anterieure overeenkomst ten aanzien van grondexploitatiekosten en de afwenteling van eventuele verzoeken om planschade gesloten met de initiatiefnemer. Op basis daarvan is een bedrag van € 33.500,- voldaan. De grondexploitatiekosten zijn daarmee voldaan. Er zijn verder geen financiële consequenties voor de gemeente.

Wettelijk kader en beleidskader

Algemene wet bestuursrecht
 Wet ruimtelijke ordening
 Besluit ruimtelijke ordening
 Verordening ruimte 2014
 Beleidsregel ruimte voor ruimte

Communicatie en participatie

Uw vaststellingsbesluit wordt bekend gemaakt in de Maasdriehoek en de Staatscourant

Gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband

Naam gemeenschappelijke regeling/samenwerkingsverband: NVT.

Deelnemende gemeenten:

Adoptiegemeente:

Toelichting op het voorstel

Inleiding

Op 22 maart 2011 besloten wij om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de bestemming ten behoeve van de realisatie van 5 woningen in plaats van de huidige veehouderij aan de Elleboogstraat 2 te Langenboom, waarbij de veehouderij volledig wordt gesaneerd en alle rechten worden ingeleverd. De planvoorbereiding heeft uitgewezen dat toepassing van de Beleidsregel ruimte voor ruimte ter plaatse mogelijk is en de overige onderzoeken hebben uitgewezen dat de ruimtelijk relevante aspecten stroken met een goede ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 16 april 2014 tot en met 27 mei 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen ingebracht welke aanleiding geven tot aanpassing van het plan. De zienswijzen zijn besproken met de initiatiefnemer. Daarnaast zijn de aanpassingen ambtelijk besproken met de instanties die de zienswijzen ingediend hebben. Hierin is het gevoel ontstaan dat de aanpassingen afdoende zijn. Het plan kan dus gewijzigd worden vastgesteld.

Voorgestelde beslissing(en) met argumenten en afwegingen

Het plan voldoet aan de eisen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. De ingediende zienswijzen geven weliswaar aanleiding tot aanpassing van het plan, maar leveren geen onoverkomelijke problemen op. De initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst inzake grondexploitatie en planschade ondertekend en het verschuldigde bedrag reeds voldaan. Hierdoor zijn de plankosten anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan geeft op passende wijze invulling aan herinrichting van de in de Structuurvisie genoemde Peelkant zone die erop gericht is versnippering en grootschaligheid te verminderen door geclusterd kleine compacte nederzettingen te realiseren.

Uitvoering, risico's en evaluatie

Het vastgestelde bestemmingsplan doorloopt de voorgeschreven procedure. Na vaststelling bestaat er gelegenheid om beroep tegen het besluit aan te tekenen voor diegenen die tegen het ontwerpbestemmingsplan een zienswijze hebben ingediend, of die redelijkerwijs daartoe

niet in de gelegenheid waren. Ook is er voor anderen de gelegenheid om beroep aan te tekenen tegen de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Voorafgaand aan de beroepsperiode is er overigens voor de provincie nog de mogelijkheid gedurende 6 weken na vaststelling om een reactieve aanwijzing te geven ten aanzien van de aspecten die gewijzigd zijn vastgesteld of de onderdelen van de zienswijze van de provincie waaraan niet tegemoet wordt gekomen.

Gelet op de aard van de zienswijzen en de partijen die een zienswijze hebben ingediend en het ambtelijk onderhoud met die partijen lijkt de kans op beroep of een reactieve aanwijzing nihil.

Overige politiek relevante informatie

Het betreft de invulling van een particulier initiatief

Conclusie

Het bestemmingsplan vaststellen en in werking laten treden, zodat initiatiefnemer zijn plan verder kan ontwikkelen.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Nota van zienswijzen
3. Het vast te stellen bestemmingsplan met bijlagen

Raadsplanning (bestuurlijke planning)

Dit voorstel leidt tot de volgende wijziging in de raadsplanning:

NVT

Toelichting:

De agendering is conform de raadsplanning

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Mill en Sint Hubert,

Ir. C.C. Boode
secretaris

Ing. A.A.M.J. Walraven
burgemeester



* Z O O 8 1 D 4 E 9 6 5 * documentnr.: INT/M/14/09374 – zaaknr.: Z/M/13/01022

De raad van de gemeente Mill en Sint Hubert

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 07 juli 2014.

Gehoord de commissie Ruimte & Economie

gelet op de desbetreffende bepalingen in de Gemeentewet, Wet ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht ;

besluit

1. geen exploitatieplan vast te stellen bij het bestemmingsplan 'Elleboogstraat 2 e.o. te Langenboom';
2. de ingekomen zienswijzen ontvankelijk en gegrond te verklaren conform de bij dit besluit behorende Nota van Zienswijzen;
3. het bestemmingsplan 'Elleboogstraat 2 e.o. te Langenboom' gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ter visie gelegen hebbende ontwerp bestemmingsplan én het IMRO nummer te veranderen van 'NL.IMRO.0815.BPL12028HBU-ON01' naar 'NL.IMRO.0815.BPL12028HBU-VA01';
4. de afhandeling van een eventuele beroepsprocedure niet aan zichzelf te houden maar aan het college van burgemeester en wethouders.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Mill en Sint Hubert in zijn openbare vergadering van 25 september 2014.

De raad voornoemd,

Ing. S.A. de Best – Boere
griffier

Ing. A.A.M.J. Walraven
voorzitter

**Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen behorende bij het
bestemmingsplan 'Elleboogstraat 2 e.o. te Langenboom'.**

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Elleboogstraat 2 e.o. te Langenboom' heeft vanaf woensdag 16 april 2014 tot en met dinsdag 27 mei 2014 ter inzage gelegen. Binnen deze periode werd een ieder de gelegenheid geboden om zowel mondeling als schriftelijk een zienswijze in te dienen. Voorafgaand aan de ter inzage legging is op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening een kennisgeving geplaatst in de Staatscourant en de Koerier. De kennisgeving is gelijktijdig toegezonden aan het Rijk, de provincie Noord – Brabant en Waterschap Aa en Maas, alsmede aan aangrenzende gemeenten. Het ontwerpbestemmingsplan was analoog raadpleegbaar in het gemeentehuis te Mill. Ook was het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar via de gemeentelijke website (www.gemeente-mill.nl) en de website van de landelijke informatievoorziening voor ruimtelijke plannen (www.ruimtelijkeplannen.nl).

Ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan zijn 2 zienswijzen kenbaar gemaakt. Eén door de provincie Noord-Brabant en één door het Waterschap Aa en Maas. De ingediende zienswijzen worden in deze nota behandeld.

Zienswijze behandeling

1. Provincie Noord-Brabant

Bij brief d.d. 14 mei 2014, ingekomen op 16 mei 2014 heeft de Provincie Noord-Brabant een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Elleboogstraat 2 e.o.te Langenboom'.

Samenvatting zienswijze

Het plan is in strijd met artikel 7.8, lid 3 van de Verordening ruimte 2014, want er wordt niet voldaan aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. De milieuvergunning is (nog) niet ingetrokken en de fosfaatrechten zijn (nog) niet doorgehaald. Tevens dient er een overeenkomst tot zekerstelling van de sloop met boete clause te worden afgesloten tussen de aanvrager en gemeente.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. Nog niet aan alle voorwaarden, zoals genoemd in de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte, werd gedurende de ontwerpfase voldaan. De gemeente heeft er samen met de aanvrager voor gekozen om diverse bestaande rechten vast te houden tot meer zekerheid bestaat over de haalbaarheid van het plan. Nu de ontwerpfase heeft uitgewezen dat er geen onoverkomelijke bezwaren bestaan om het beoogde plan te realiseren kunnen de genoemde rechten ongedaan worden gemaakt. Direct na vaststelling van het plan zullen door aanvrager derhalve de fosfaatrechten doorgehaald worden. De gemeente zal de milieuvergunning intrekken. De procedure daartoe is opgestart en een ontwerp beschikking is ter inzage gelegd. Het intrekingsbesluit wordt definitief gemaakt zodra het bestemmingsplan vastgesteld is. Tevens wordt door de gemeente met aanvrager een overeenkomst gesloten, waarbij zeker wordt gesteld dat sloop dient plaats te vinden binnen een redelijke termijn na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Met betrekking tot het doorhalen van de fosfaatrechten, alsmede het intrekken van de milieuvergunning worden eveneens afspraken gemaakt in de betreffende overeenkomst. In de overeenkomst wordt een boeteclausule opgenomen. Opgemerkt wordt dat om te kunnen bouwen er gesloopt dient te worden,

aangezien de bouwlocatie is voorzien op de locatie waar nu de bedrijfsopstallen voor de veehouderij staan.
De diverse bewijsstukken zullen als bijlage bij de Toelichting van het plan worden toegevoegd.

2. Waterschap Aa en Maas

Bij brief d.d. 15 mei 2014, ingekomen op 16 mei 2014 heeft Waterschap Aa en Maas een zienswijze ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan 'Elleboogstraat 2 e.o.te Langenboom'.

Samenvatting zienswijze

Nabij het plangebied van het bestemmingsplan is een rioolgemaal/druktoren gelegen. In deze installatie komen rioolwaterstromen bij elkaar die van daaruit verder worden getransporteerd naar de rioolwaterzuivering in Haps. Dergelijke installaties kunnen in de directe omgeving een zekere mate van geur en geluid veroorzaken. De richtafstand, zoals opgenomen in bijlage 1 van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering, bedraagt 30 meter. Om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast zekerheid te bieden dat de werkzaamheden in het rioolgemaal duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen worden uitgevoerd, dient de richtafstand zo goed als mogelijk in acht te worden genomen. Bovendien kan het Waterschap bij het niet respecteren van de richtafstand op basis van artikel 3.16 van de Activiteitenregeling worden geconfronteerd met aanvullende maatregelen.

Het bestemmingsplan maakt het mogelijk dat er woningen op een afstand van 15 meter van het rioolgemaal worden gesitueerd. Dit brengt ongewenste gevolgen met zich mee en dient te worden voorkomen. Er wordt daarom verzocht om in het bestemmingsplan geen woningbouw mogelijk binnen 30 meter van het rioolgemaal.

Beoordeling zienswijze

De zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van het plan. De gemeente acht het onzorgvuldig dat in strijd met een goede ruimtelijke ordening een situatie wordt gecreëerd waarbij mogelijk sprake is van geur- en/of geluidhinder en het Waterschap met aanvullende maatregelen aan het rioolgemaal wordt geconfronteerd. De richtafstanden zullen derhalve worden gerespecteerd en de mogelijkheid om binnen een afstand van 30 meter woningbouw te realiseren zal worden uitgesloten. Op de Verbeelding zal een differentiatievlak binnen de relevante woonbestemmingen worden opgenomen en in de regels zal worden vastgelegd dat binnen dit differentiatievlak geen geurgevoelige bestemmingen (dus ook geen woningbouw) mogen worden opgericht. Ter optimalisatie van de bestemmingsvlakken 'Wonen' wordt in één bestemmingsvlak toegestaan dat bijbehorende bouwwerken voor de voorgevellijn van de woning mag worden gerealiseerd. De betreffende aanpassingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn gedaan in artikelen 6.2.3, sub d. en 11.3.

Bijlagen:

- Zienswijze provincie
- Zienswijze Waterschap Aa en Maas