

Onderwerp:
Bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011'

Volgnummer 2012-26
Dienst/afdeling SROL

De raad van de gemeente Oss;

Overwegende dat:

het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Het Wild -2011' met ingang van 28 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van de zienswijzenprocedure;

dat deze tervisielegging is gepubliceerd in het weekblad Regio Oss, katern Oss Actueel en de Nederlandse Staatscourant, waarbij is gewezen op de mogelijkheid om een zienswijze aan de gemeenteraad kenbaar te maken;

dat er drie zienswijzen zijn binnengekomen;

dat de indieners van een zienswijze de mogelijkheid is geboden te worden gehoord door de 'hoorcommissie bestemmingsplannen' op 1 september 2011;

dat er aanleiding is het bestemmingsplan als gevolg van de ingediende zienswijze alsmede ambtshalve te wijzigen;

dat de toelichting is aangepast naar de laatste Osse standaard alsmede de toevoeging van recent provinciaal beleid;

dat de regels zijn aangepast naar de laatste Osse standaard;

dat de aanduiding opslag is toegevoegd aan de woonbestemming voor de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Zandenweg 1;

dat de aanduiding Karakteristiek is opgenomen voor de aanwezige monumenten in de kern;

dat voor een aantal woningen de goot en maximale bouwhoogten op de verbeelding is aangepast;

dat een aantal bouwvlakken is aangepast op de verbeelding;

dat van voor een tweetal percelen aan de Wildseweg en de Leeuwkesgraaf, de foutief opgenomen bestemming is aangepast van agrarisch naar wonen;

dat het plan is voorgelegd aan diverse diensten die bij het plan betrokken zijn, waaronder provinciale diensten, rijksdiensten en de waterbeheerder;

dat door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, RWS Dienst Noord-Brabant een zienswijze is ingediend tegen het bestemmingsplan vanwege de wijze waarop wij zijn omgegaan met de waterstaatsbelangen en externe veiligheid;

dat het bestemmingsplan op deze punten is gewijzigd;

dat er vanuit de overige diensten geen bezwaren tegen het plan bestaan;

dat naar verwachting Gedeputeerde Staten en de Inspectie VROM geen bezwaar hebben tegen de gewijzigde vaststelling omdat bij de wijzigingen geen rijks- en/of provinciale belangen in het geding zijn;

dat kostenverhaal anderszins verzekerd is en daarom geen exploitatieplan vastgesteld hoeft te worden;

dat op grond van selectiecriteria als bedoeld in bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet is gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een merbeoordelingsplicht;

dat naar aanleiding van de behandeling van het plan in de raadscommissie WOM op 18 april 2012 artikel 21 van de regels van het bestemmingsplan zijn aangepast

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 maart 2012;

gelet op het advies van de raadscommissie Wonen, Openbare ruimte en Milieu van 18 april 2012;

besluit:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen in de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Het Wild - 2011' en de daarin aangegeven wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan;
2. in te stemmen met de in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Het Wild - 2011' aangegeven ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkomhetwild2011-VG02;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011' met bijbehorende toelichting op papier vast te stellen;
5. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011' op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
6. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden in het plangebied;
7. geen merbeoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 10 mei 2012.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier,

De voorzitter,

Door rvandenakker op 11 mei 2012

Door wbuijs op 11 mei 2012

drs. P.H.A. van den Akker

drs. W.J.L. Buijs-Glaudemans

Coll:

Aan de gemeenteraad

Volgnummer:

Dienst/afdeling:

Onderwerp

Voorstel aan de raad tot vastelling van het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011'.

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen in de bij dit besluit behorende 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Het Wild - 2011' en de daarin aangegeven wijzigingen van het ontwerpbestemmingsplan;
2. in te stemmen met de in de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Het Wild - 2011' aangegeven ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011' digitaal vast te stellen zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkomhetwild2011-VG01;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011' met bijbehorende toelichting op papier vast te stellen;
5. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011' op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
6. geen exploitatieplan vast te stellen voor de gronden in het plangebied;
7. geen merbeoordeling als bedoeld in artikel 2, lid 5 van het Besluit mer uit te voeren.

Aanleiding

Voor de herziening van oude bestemmingsplannen is een programma opgesteld (Oss en Lith geïntegreerd) met als deadline 1 juli 2013. Vanaf dat moment mag de gemeente, wanneer een bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar, geen leges meer in rekening brengen voor omgevingsvergunningen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan geldt.

Het geldende bestemmingsplan 'Kom Het Wild' is vastgesteld in 1977. Voor de kernen Teeffelen en Het Wild is de actualisatie van de bestemmingsplannen reeds in 2009 in gang gezet. Voor u ligt nu het bestemmingsplan Kom Het Wild - 2011, het actualisatieplan voor de kern het Wild.

Beoogd effect

Een bestemmingsplan regelt welke functie in welke omvang op een bepaalde locatie mag worden uitgeoefend. Daarmee is het bestemmingsplan een belangrijk wettelijk instrument dat rechtszekerheid geeft aan burgers en belanghebbenden. Het bestemmingsplan is bindend. Het thans geldende bestemmingsplan 'Kom Het Wild' is op meerdere fronten verouderd. Buiten bovengenoemde reden dat de gemeente op 1 juli 2013 niet over bestemmingsplannen wenst te beschikken die ouder zijn dan 10 jaar, is beleid, wet- en regelgeving veranderd en is het geldende bestemmingsplan opgesteld ten tijde van de voormalige gemeente Lith. Daarmee voldoet het niet aan de Osse standaard die voorziet in de uniformering van de regels van bestemmingsplannen. Met deze standaard brengen wij, binnen de gemeentelijke grenzen, zoveel als mogelijk gelijkheid in regels.

Argumenten***a. Een conserverend plan dat ruimte biedt aan enkele nieuwe ontwikkelingen***

Zoals onder de "aanleiding" en "het beoogd effect" reeds is geduid, is het bestemmingsplan verouderd. Na een grondige inventarisatie in het veld en aan de hand van het bestaande bestemmingsplan en luchtfoto's is dit ontwerp tot stand gekomen. Daarbij is in de weergave van de bestemmingen op de plankaart aangesloten bij de thans geldende wettelijke vereisten en de gemeentelijke standaarden. Dit geldt ook voor de regels. Uitgangspunt bij het opstellen is dat bestaande rechten zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Gezien het hierboven beschrevene kan worden geconcludeerd dat het plan in hoofdzaak een conserverend plan is.

In hoofdzaak, want sinds de vaststelling in 1977 van het nu geldende plan zijn er door tal van initiatiefnemers verzoeken ingediend. De verzoeken waar al medewerking aan is verleend via een ontheffingsprocedure zijn als bestaande situatie opgenomen.

Daarnaast is er nog een particulier initiatief meegenomen in dit plan. Het gaat hierbij om de vergroting van een meubelmakerij aan de Zandenweg 2.

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen bestaan vanuit bijvoorbeeld milieu, archeologie, flora en fauna, et cetera ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Verder is zijn er in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de initiatiefnemers over het verhaal van kosten door het initiatief te betrekken in de planologische procedure. In hoofdstuk 6 van de toelichting treft u een nadere omschrijving van de nieuwe ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Het opstellen van een bestemmingsplan is geen gemakkelijke opgave, zeker omdat het geldende bestemmingsplan verouderd is. Beleid, wet- en regelgeving zijn veranderd maar ook maatschappelijke processen en individuele belangen hebben hun weerslag op de totstandkoming van het bestemmingsplan.

b. Gewijzigde vaststelling

Ambtshalve zijn er een aantal wijzigingen aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan en op de verbeelding en de regels. Deze wijzigingen komen enerzijds voort uit de verdere ontwikkeling van de Osse standaard en anderzijds als gevolg van onvolkomenheden uit het plan. Het betreft hier:

1. aanpassing van de toelichting naar de laatste Osse standaard alsmede de toevoeging van recent provinciaal beleid;
2. aanpassen van de regels naar de laatste Osse standaard;
3. toevoeging van de aanduiding opslag op voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Zandenweg 1;
4. toevoeging van de aanduiding Karakteristiek voor de aanwezige monumenten in de kern;
5. aanpassen van enkele goot en maximale bouwhoogten op de verbeelding;
6. aanpassen van foutief opgenomen bouwvlakken op de verbeelding;
7. aanpassen van foutief opgenomen bestemming (wonen in plaats van agrarisch) voor een tweetal percelen aan de Wildseweg en de Leeuwkesgraaf;

Daarnaast is als gevolg van de ingediende zienswijze van Rijkswaterstaat het bestemmingsplan aangepast. Zo is de dubbelbestemming Waterstaat – Uiterwaard aangepast in Waterstaat – stroomvoerend regime. Verder is de toelichting aangepast/aangevuld op de waterstaatsbelangen en externe veiligheid.

c. Exploitatieplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om grondexploitatiekosten te verhalen. Daartoe dient de raad in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Onder bepaalde voorwaarden is dit niet nodig; onder meer dient dan het kostenverhaal anderszins verzekerd te zijn.

Zoals gezegd hebben wij met de initiatiefnemer van de ontwikkeling in de kern een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het verhaal van de kosten voor de gemeente geregeld. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Omdat ook aan de andere wettelijke voorwaarden wordt voldaan, is het in dit geval niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

d. Besluit mer

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Deze wijziging houdt in, dat nagenoeg overal waar nieuwe activiteiten of nieuwe projecten mogelijk gemaakt worden een afweging gemaakt moet worden of een merbeoordeling nodig is of niet. Daar moet dan ook altijd een besluit over genomen worden. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011' komt naar voren dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft die leiden tot een merbeoordelingsplicht.

Kanttekeningen

n.v.t.

Randvoorwaarden*a. Exploitatieplan*

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om grondexploitatiekosten te verhalen. Daartoe dient de raad in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Onder bepaalde voorwaarden is dit niet nodig; onder meer dient dan het kostenverhaal anderszins verzekerd te zijn.

Zoals gezegd hebben wij met de initiatiefnemer van de ontwikkeling in de kern een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het verhaal van de kosten voor de gemeente geregeld. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Omdat ook aan de andere wettelijke voorwaarden wordt voldaan, is het in dit geval niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen.

b. Besluit mer

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Deze wijziging houdt in, dat nagenoeg overal waar nieuwe activiteiten of nieuwe projecten mogelijk gemaakt worden een afweging gemaakt moet worden of een merbeoordeling nodig is of niet. Daar moet dan ook altijd een besluit over genomen worden. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011' komt naar voren dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft die leiden tot een merbeoordelingsplicht.

c. Gevolgde procedure

Gelet op de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerp bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 28 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en in het gemeentelijke huis-aan-huisblad Oss Actueel. Binnen de termijn kon een ieder zijn/haar zienswijzen kenbaar maken. Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Twee zienswijzen, waaronder die van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, RWS Dienst Noord-Brabant, hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. De beoordeling van de zienswijze is terug te lezen in de nota van Zienswijze die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, maar ook als bijlage bij het raadsbesluit, is gevoegd.

Bijlagen

1. Nota van Zienswijze behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011';
2. Bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011' zoals vastgelegd in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0828.BPkomhetwild2011-VG01 bestaande uit:
 - a. Toelichting bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011'
 - b. Regels bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011'
 - c. Verbeelding bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011'
 - d. Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011'

Nota van Zienswijzen

Behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011'

1. Inleiding

1. 1. Aanleiding

Dit bestemmingsplan is een integrale herziening van de geldende bestemmingsplannen voor de kern Het Wild.

De verplichting om verouderde bestemmingsplannen te actualiseren vloeit voort uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Een bestemmingsplan moet op grond van deze wet tenminste éénmaal in de tien jaar worden herzien.

De actualisering van verouderde bestemmingsplannen is niet alleen een wettelijke verplichting, maar is ook gewenst omdat verouderde bestemmingsplannen voor een deel inhoudelijk niet meer voldoen aan de eisen die aan een actueel, adequaat bestemmingsplan worden gesteld. De planologische regelingen zijn soms te ruim en soms te beperkend, nieuwe wetgeving heeft nog geen vertaling gekregen, actueel beleid is nog niet verankerd, er kunnen projecten mogelijk zijn gemaakt in de vorm van vrijstellingen die nog niet in het bestemmingsplan zijn verwerkt en de grote diversiteit aan regelingen leidt tot rechtsongelijkheid en rechtsonzekerheid.

Omvangrijke (woningbouw)ontwikkelingen worden via aparte bestemmingsplannen gerealiseerd. Dergelijke plannen hebben een eigen dynamiek. In dit plan wordt dan ook slechts een beperkt aantal (vooral particuliere) ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Voor het overige heeft dit plan een conserverend karakter. Dat wil zeggen dat de bestaande, legale situatie en de bestaande regeling het uitgangspunt zijn geweest voor de gekozen bestemmingsregeling.

1. 3. Procedure

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Gelet op het conserverende karakter heeft consultatie in het kader van 3.1.1. Bro plaatsgevonden gelijktijdig met de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan. De reacties van de instanties worden verwerkt in het bestemmingsplan dat wordt vastgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan is eind april 2011 ter inzage gelegd. Op het plan zijn 3 zienswijzen ingediend. De verantwoording en een voorstel tot de beantwoording van deze zienswijzen zijn in hoofdstuk 3 opgenomen.

2. Ambtshalve wijzigingen

Ambtshalve zijn er een aantal wijzigingen aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan en op de verbeelding en de regels. Het betreft hier:

- aanpassing van de toelichting naar de laatste Osse standaard alsmede de toevoeging van recent provinciaal beleid;
- aanpassen van de regels naar de laatste Osse standaard;
- toevoeging van de aanduiding opslag op voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Zandenweg 1;
- toevoeging van de aanduiding Karakteristiek voor de aanwezige monumenten in de kern;
- aanpassen van enkele goot en maximale bouwhoogten op de verbeelding;
- aanpassen van foutief opgenomen bouwvlakken op de verbeelding;
- aanpassen van foutief opgenomen bestemming (wonen in plaats van agrarisch) voor een tweetal percelen aan de Wildseweg en de Leeuwkesgraaf;

3. BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

3. 1. Algemeen

In dit hoofdstuk wordt een verantwoording afgelegd over de procedure die de gemeente heeft gevolgd om te komen tot het voorstel voor de raadsvaststelling van het ontwerpbestemmingsplan Kom Het Wild - 2011. De ingediende zienswijzen geven volgens ons voorstel op enkele punten aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

Publicatie

Gelet op de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerp bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 28 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en in het gemeentelijke huis-aan-huisblad Oss Actueel. Binnen de termijn kon een ieder zijn/haar zienswijzen kenbaar maken. Er zijn 3 schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid

Naar analogie van het bepaalde in artikel 6:9 van de Algemene wet bestuursrecht is een zienswijze tijdig ingediend indien deze voor het einde van de termijn is ontvangen. Bij verzending per post bepaalt het tweede lid van dit artikel dat sprake is van tijdige indiening indien de zienswijze voor het einde van de termijn per post is bezorgd (verzendtheorie), mits deze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen. Op één zienswijze na zijn de ingediende zienswijzen binnen de termijn ontvangen en dus ontvankelijk.

Eén zienswijze is later binnengekomen. Deze zienswijze was per e-mail, binnen de termijn, verstuurd echter niet aangekomen bij de gemeente. Door omstandigheden heeft reclamant dit pas ontdekt na sluiting van de ter inzage termijn. Alsnog is een schriftelijke zienswijze ingediend.

Formeel is deze te laat ingediend, echter bij de zienswijze is door reclamant voldoende aangetoond dat hier sprake is van een verschoonbare reden. Het feit dat de gemeente geen mogelijkheid biedt om per e-mail een zienswijze in te dienen is hierin meegenomen. Bij zienswijzen die per mail worden ingediend wordt aan de reclamant altijd gevraagd dit alsnog schriftelijk in te dienen. We hebben de ingediende zienswijze alsnog als ontvankelijk aangemerkt.

Verder is een zienswijze mondeling ingediend en bevestigd door, binnen de termijn, het opgestelde besprekingsverslag ondertekend terug te sturen naar de gemeente.

3. 2. Voorstel van beantwoording

Vooraf geven wij mee dat wij de betreffende zienswijze of onderdelen daarvan die hierna niet of niet letterlijk zijn weergegeven wel degelijk bij onze besluitvorming hebben betrokken. De ingediende zienswijzen zijn als bijlage bij deze nota gevoegd.

3. 3. Hoorcommissie bestemmingsplannen

Op 1 september 2011 heeft er een zitting plaatsgevonden van de hoorcommissie bestemmingsplannen. Door een indiener van een zienswijze is gebruik gemaakt van de mogelijkheid te worden gehoord. Het verslag van de hoorzitting is als bijlage bij deze nota gevoegd.

Indiener zienswijze	
1. Reclamant 1	
Samenvatting zienswijze	Standpunt burgemeester en wethouders
Reclamant geeft aan dat de begrenzing van het rivierbed niet overeenkomt met de begrenzing op de kaarten behorende bij de Beleidsregels grote rivieren. Verzocht wordt dan ook de begrenzing aan te passen. In artikel 15 van de planregels is de dubbelbestemming 'Waterstaat - Uiterwaarden' opgenomen ter bescherming van waterstaatsbelangen. Alle activiteiten in het rivierbed zullen in het kader van de Waterwet onder andere getoetst dienen te worden aan de Beleidsregels grote rivieren. Ik verzoek u dan ook de dubbelbestemming aan te passen naar 'Waterstaat – stroomvoerend regime' en een inhoudelijke doorvertaling te geven van de Beleidsregels in de toelichting, planregels en verbeelding. Daarnaast verzoek ik u in de toelichting op te nemen, dat bouwen in het rivierbed geschiedt op eigen risico. Het rijk kan niet aansprakelijk worden gesteld voor eventuele schade. Tot slot worden in de plantoelichting geen uitspraken gedaan ten aanzien van de verantwoording van het groepsrisico als gevolg van het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Maas. Op grond van het Besluit tot wijziging van de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, gelet op de invoering van het Basisnet, dienen ontwerpplannen die ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken rekening te houden met de vervoercijfers zoals die in de bijlage van de circulaire zijn opgenomen. Verzocht wordt op grond hiervan het bestemmingsplan te actualiseren.	Het bestemmingsplan dient in overeenstemming te zijn met vastgesteld beleid van andere overheidsorganen. Zeker als het gaat om aspecten die direct te maken hebben met de veiligheid. Het bestemmingsplan zal op alle genoemde punten worden aangepast.
Conclusie	
De ingediende zienswijze is gegrond en heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zo is naar aanleiding van de zienswijze de dubbelbestemming Waterstaat – Uiterwaard aangepast in Waterstaat – stroomvoerend regime. Verder is de toelichting aangepast/aangevuld op de waterstaatsbelangen en externe veiligheid.	

Indiener zienswijze	
2. Reclamant 2	
Samenvatting zienswijze	Standpunt burgemeester en wethouders
Reclamant geeft aan dat naar zijn mening het huidige gebruik van de VAB niet overeenkomt met de aan de bebouwing toegekende bestemming wonen – vrijstaand. Op dit moment staan er caravans, maar in het verleden heeft er ook witgoed opgeslagen gestaan. Reclamant geeft aan dat het huidig gebruik plaatsvindt sinds hij gebruik heeft gemaakt van de opkoopregeling voor intensieve veehouderijen. Hij wil dit gebruik graag voortzetten en ziet graag dat de bebouwing een bestemming krijgt passend bij het gebruik.	De constatering van reclamant, dat het huidig gebruik niet past binnen de regeling zoals die is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Het Wild – 2011', klopt. Daarnaast was het gebruik van de bebouwing niet bekend bij de gemeente. Beoordeeld moet worden wat de rechten zijn op basis van het geldende bestemmingsplan uit 1977. Op grond van het geldende bestemmingsplan het gebruik niet in strijd is. Er is dan ook gezocht naar een passende oplossing. Deze is gevonden door binnen de bestemming Wonen aan de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de aanduiding opslag toe te kennen.
Conclusie	
De ingediende zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Op de verbeelding en in de regels zal de aanduiding opslag worden opgenomen binnen de bestemming wonen.	

Indiener zienswijze	
2. Reclamant 3	
Samenvatting zienswijze	Standpunt burgemeester en wethouders
Reclamant geeft aan dat hij naast zijn woning Zandenweg 3 een bouwmogelijkheid wil. In zijn zienswijze wordt voor de onderbouwing hiervan verwezen naar een overleg van 16 februari 2011 en brief van zijn adviseur van 26 april 2011. Verder wordt verwezen naar een brief van de gemeente Lith van 28 augustus 2006. Hierin zou door de gemeente zijn toegezegd dat er op de locatie 2 á 3 woningen gebouwd kunnen worden, maar dat dit, omdat het herzien van een bestemmingsplan een kostbare en tijdrovende zaak is, geen prioriteit had. Tijdens de hoorcommissie bestemmingsplannen van 1 september 2011 is door reclamant zijn zienswijze nog eens toegelicht (zie bijgevoegd verslag van deze zitting). Gelet op het in procedure zijnde bestemmingsplan wil reclamant dat er nog een bouwmogelijkheid wordt opgenomen naast zijn perceel.	De zienswijze van reclamant richt zich op een tweetal aspecten. Enerzijds de vraag of het mogelijk is om naast de woning van reclamant een woning te realiseren en ten tweede of er sprake is van toezeggingen uit het verleden. In 2006 is er door reclamant een verzoek ingediend voor woningbouw op zijn perceel Zandenweg 3. Hierop is door de gemeente gereageerd per brief van 28 augustus 2006. In deze brief wordt door de gemeente gesteld dat het wellicht denkbaar is dat er 2 á 3 woningen kunnen worden gerealiseerd op het perceel van reclamant. Omdat het herzien van een bestemmingsplan een kostbare en tijdrovende zaak is wordt er door de gemeente prioriteit gegeven aan het opstellen van een aantal beleidsstukken (Woonvisie en Ontwikkelingsvisie). Deze beleidsstukken bieden de basis om te kunnen bepalen of woningbouw in het Wild en op de Zandenweg in het bijzonder tot de mogelijkheden behoren. Verder is aangegeven dat gelet op de locatie (nabij de Provincialeweg en een bedrijfsverzamelgebouw) nader onderzoek naar milieuaspecten noodzakelijk is om te kunnen bepalen of woningbouw mogelijk is. Op 3 september 2007 is er een e-mail gestuurd aan de adviseur van reclamant waarin na consultatie van de provincie en stedenbouwkundige van de gemeente een nader standpunt is ingenomen. In deze mail staat dat de provincie heeft aangegeven dat het plangebied binnen de rode contour valt. Dit houdt in dat de afweging voor woningbouw op deze locatie aan de gemeente is (passend binnen de regionale woningbouwafspraken). De stedenbouwkundige van de gemeente heeft aangegeven dat vanuit stedenbouwkundig oogpunt het oprichten van één extra woning acceptabel zou zijn maar stelt vragen ten aanzien van de milieuaspecten. Deze extra woning is inmiddels gerealiseerd. Hiervoor is er in 2008/2009 een bestemmingsplanprocedure doorlopen. In februari van 2011 is er overleg geweest met de adviseur van reclamant die schetsen met daarop ideeën heeft overhandigd. Met de stedenbouwkundige is daarop gekeken of een dergelijk plan wenselijk is. Hierover heeft geen schriftelijke terugkoppeling plaats gevonden richting reclamant, omdat het geen formele aanvraag betrof. Wél is er telefonisch contact

	geweest met de adviseur en is het standpunt van de gemeente toegelicht. Door reclamant is vervolgens de stap gezet om hierop schriftelijk te reageren (schrijven 26 april 2011) met daaropvolgend het indienen van een zienswijze. Door de stedenbouwkundige is, zoals aangegeven, het verzoek in maart 2011 beoordeeld. Uit deze beoordeling is gebleken dat een woning op de beoogde locatie niet wenselijk is. Dit vanwege het karakter van de weg en omdat er sprake is van een overgang vanuit het dorp naar het buitengebied. Het is wenselijk dat deze overgang vrij blijft van bebouwing. Naast het feit dat er een negatieve beoordeling ligt van de stedenbouwkundige is het ook om procedurele redenen niet mogelijk om voor het perceel een bouwmogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan. Hiervoor is het namelijk noodzakelijk dat er een ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld met de daarbij behorende onderzoeken. Het vervaardigen van een dergelijk document kost zeker 3 á 4 maanden. Daarna dient het te worden beoordeeld en te worden opgenomen in het bestemmingsplan. Dit heeft tot consequentie dat de vaststelling van het bestemmingsplan zeker 6 maanden vertraging oplevert. Geconcludeerd kan worden dat er geen sprake is van toezegging vanuit het verleden, dat het stedenbouwkundig niet wenselijk is om een woning te realiseren en op procedurele gronden niet mogelijk is een bouwmogelijkheid nog in dit stadium op te nemen in het bestemmingsplan.
--	--

Conclusie

De ingediende zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.
