



Raad/12-00103

Agendapunt:

13

De raad van de gemeente Maasdonk;

Overwegende dat:

een bestemmingsplan is opgesteld voor het herzien van de bestaande agrarische bestemming ten gunste van een woonbestemming en het juridisch/planologisch mogelijk maken van de bouw van een woning op het perceel Zandstraat 60 te Geffen, kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie E, nummer 827.

vooroverleg in het kader van artikel 1.3.1 Bro heeft plaatsgevonden over dit bestemmingsplan;

de gegeven vooroverlegreacties niet tot planaanpassing leiden;

het voorontwerpbestemmingsplan vanaf 25 april 2011 gedurende zes weken voor inspraak ter inzage heeft gelegen;

er geen inspraakreacties zijn gegeven;

het ontwerpbestemmingsplan vanaf 19 maart 2012 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht de ontwerpomgevingsvergunning voor de activiteit (ver)bouwen van een bouwwerk conform de Coördinatieverordening gemeente Maasdonk 2011 samen met het ontwerpbestemmingsplan in dezelfde termijn, ter inzage heeft gelegen;

er geen zienswijzen zijn ingediend over zowel het ontwerpbestemmingsplan alsmede de ontwerpvergunning;

de grenzen van het bestaande agrarische bouwblok op het perceel Zandstraat 60 Nuland, conform het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk", niet overeenstemmen met het plangebied zoals is aangegeven op de verbeelding behorend bij het ontwerpbestemmingsplan;

middels een ambtshalve wijziging het plangebied in dit bestemmingsplan in overeenstemming is gebracht met de grenzen van het bestaande agrarische bouwblok op het perceel Zandstraat 60 Nuland;

de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen direct na vaststelling van het bestemmingsplan verleend kan worden;

het kostenverhaal geregeld is door het aangaan van een anterieure overeenkomst zodat geen exploitatieplan hoeft te worden vastgesteld;

geen beeldkwaliteitplan is opgesteld omdat, gezien de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit het (ver)bouwen van een bouwwerk in het kader van de coördinatieregeling voldoet aan de redelijke eisen van welstand, niet noodzakelijk is om een beeldkwaliteitplan op te stellen;



gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 5 juni 2012;

gezien het advies van de opiniërende raad van 26 juni 2012;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. het (ontwerp) bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Zandstraat 60 Nuland" (NL.IMRO.1671.BPBG2010DN000027-01VA, ondergrond o_NL.IMRO.1671.BPBG2010DN000027-01ON.dwg) gewijzigd vaststellen, in die zin dat het plangebied in dit bestemmingsplan in overeenstemming is met de grenzen van het voormalig agrarische bouwblok op het perceel Zandstraat 60 Nuland;
2. geen exploitatieplan vast te stellen;
3. geen beeldkwaliteitplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 26 juni 2012

De raad voornoemd,
griffier,


drs. M.J.H.N. Collombon

voorzitter,


drs. R.M. Augusteijn

De Upm stemt tegen het voorstel



Verslag vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Zandstraat 60 Nuland"

Algemeen

Het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Zandstraat 60 Nuland" voorziet in het realiseren van een woonbestemming op het perceel op basis van de structuurvisie Buitengebied c.q. gebiedsvisie Groene Schil Nuland. Tevens voorziet de bestemmingsplanherziening in een planologische juridische basis waarmee de huidige bestemming "agrarisch bouwblok" ten behoeve van de bestaande woning Zandstraat 60 Nuland wordt veranderd in "wonen", conform het gewenste gebruik.

Procedure

Burgemeester en wethouders besloten op 5 april 2011 om het voorontwerp van het bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen en in vooroverleg te brengen.

Op grond van de Inspraakverordening Maasdonk en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht hadden ingezetenen van de gemeente Maasdonk en (andere) belanghebbenden de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een zienswijze op de stukken te geven.

De bekendmaking stond op 22 april 2011 in de Streekwijzer en op de website van de gemeente www.maasdonk.nl. De stukken lagen vanaf 25 april 2011 gedurende 6 weken in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl

Het voorontwerp werd op basis van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening toegezonden aan de volgende overleginstanties: provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas. Verzoek was om binnen 12 weken een reactie te geven.

Er zijn binnen de termijn geen inspraakreacties gegeven. Verder zijn er binnen de termijn twee vooroverlegreacties gegeven door de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas.

VOOROVERLEG

Reactie provincie Noord-Brabant d.d. 25 augustus 2011, ingekomen op 29 augustus 2011

SAMENVATTING:

De provincie geeft aan dat:

1. Op grond van artikel 11.1 van de Verordening kan een voormalige bedrijfswoning worden omgezet naar een burgerwoning, mits onder andere is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. De provincie stelt dat het voorontwerpbestemmingsplan zich in het geheel niet uitspreekt over deze vereiste sloop en dat dit ook niet is kortgesloten in de anterieure overeenkomst;
2. Op grond van artikel 11.4 lid 2a van de Verordening is de bouw van een nieuwe woning in een bebouwingsconcentratie, gelegen binnen een gebied Integratie Stad-land toegestaan, mits het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen verzekeren. De provincie stelt dat de landschappelijke perceelsinrichting in het bestemmingsplan niet juridisch is verzekerd;
3. Artikel 2.2 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording dient te bevatten van de wijze waarop de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd. De provincie stelt dat de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het bestemmingsplan niet op de juiste wijze tot uitdrukking komt en juridisch niet afdoende is zeker

gesteld, ondanks een storting in het gemeentelijke Reconstructiefonds Groene Schil Nuland ter hoogte van € 115.500,- (vastgelegd in de anterieure overeenkomst).

REACTIE:

1. De bestaande agrarische bedrijfswoning wordt, zoals in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan is aangegeven, omgezet naar een burgerwoning. Op dit moment is er 168 m² aan schuur/stalruimte aanwezig. De structuurvisie Groene Schil Nuland, waar de provincie voor dit deel van de visie akkoord op heeft gegeven, maakt oppervlakte bijgebouw tot 200 m² mogelijk. Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet aan deze voorwaarde. Derhalve is geen noodzaak tot sloop overvloedige bebouwing.
2. De provincie stelt terecht dat de landschappelijke perceelsinrichting in het bestemmingsplan niet juridisch is verzekerd. Wij hebben dan ook de landschappelijke inpassing, naar aanleiding van de opmerking van de provincie, juridisch vastgelegd in het ontwerpbestemmingsplan.
3. De Verordening meldt dat stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan in gebieden Integratie Stad-land, mits een ruimtelijke compensatie ten grondslag ligt. In onze structuurvisie Groene Schil Nuland zijn de mogelijke stedelijke ontwikkelingen in onderhavig gebied aangegeven. Tevens is de benodigde compensatie hiervoor uitvoerig beschreven. Het hoofddoel van de visie Groene Schil Nuland is te komen tot een groene afronding van de kern en het creëren van een geleidelijke overgang van de bebouwde omgeving richting het buitengebied. De provincie is akkoord met dit het deel van de structuurvisie Groene Schil Nuland waar het initiatief is gesitueerd (binnendijkse ontwikkeling). De provincie stelt in haar vooroverlegreactie dat ze in algemeenheid uitgaat van een bestemmingswinst van € 140,- per m² woonkavel die ingezet dient te worden voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De door de provincie genoemde bestemmingswinst van € 140,- per m² ten behoeve voor kwaliteitsverbetering van het landschap komt voort uit de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (2004) en de verbrede inzet van de aanpak Ruimte voor Ruimte (2006). Echter, de provincie heeft voornoemde beleidsstukken op 1 maart 2011 ingetrokken waardoor dit beleid niet meer geldt en concrete bedragen worden niet in het vigerende provinciaal beleid genoemd. Voor compensatie in het kader van de structuurvisie Groene Schil Nuland hanteert de gemeente Maasdonk de volgende rekenmethode: verwachtingswaarde – huidige waarde – waardeinstijging x 42%. Dit vinden wij een passende vergoedingsstelsel welke in lijn is met de systematiek zoals genoemd in artikel 2.2 van de Verordening ruimte.

Met inachtneming van voorgaande is het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Zandstraat 60 Nuland" in lijn met de structuurvisie Groene Schil Nuland en het provinciaal beleid.

De provincie is per brief d.d. 7 maart 2012, verzonden 8 maart 2012 geïnformeerd omtrent de beantwoording van hun vooroverlegreactie en de uitleg van onze rekensysteem in het kader van de Visie Groene Schil Nuland.

Reactie waterschap Aa en Maas d.d. 23 mei 2011, ingekomen op 25 mei 2011

SAMENVATTING:

Het waterschap is positief over de voorgenomen ontwikkeling en ziet geen reden om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

ONTWERP

Burgemeester en wethouders besloten op 6 maart 2012 om het ontwerp van het bestemmingsplan voor het geven van zienswijzen ter inzage te leggen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kon een ieder bij de gemeenteraad mondeling of schriftelijk een zienswijze op de stukken geven.

De bekendmaking stond op 16 maart 2012 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente www.maasdonk.nl. De stukken lagen vanaf 19 maart 2012 gedurende 6 weken in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn binnen de termijn geen zienswijzen ingediend.

Burgemeester en wethouders besloten op 5 juni 2012 om het ontwerp van het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Voorstel was om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aldus opgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 5 juni 2012

Burgemeester en wethouders van Maasdonk,
loco-secretaris

burgemeester

mr. P.P.M.J. Schoenmakers

drs. R.H. Augusteijn