



12-00198



GEMEENTE  
**MAASDONK**

Bijlage 1,  
agendapunt 16

**Vooroverleg- en Inspraakverslag bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Heeseind 2 en 4 Nuland'**

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Heeseind 2 en 4 Nuland' voorziet in de bouw van vijf woningen op basis van de Structuurvisie Buitengebied.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Heeseind 2 en 4 Nuland' lag voor inspraak gedurende zes weken (27 juni tot 8 augustus 2011) ter inzage. De publicatie stond op 24 juni 2011 in de Streekwijzer en op onze website [www.maasdonk.nl](http://www.maasdonk.nl). De stukken lagen in de publieksruimte ter inzage en waren tevens via het internet in te zien via onze site en de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl)

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Maasdonk en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bestond voor ingezetenen van de gemeente Maasdonk en (andere) belanghebbenden de mogelijkheid om gedurende de termijn van terinzagelegging een inspraakreactie op de stukken te geven.

Tevens is het plan in het kader van vooroverleg toegezonden aan het waterschap Aa en maas en de provincie.

Er zijn vier inspraakreacties, waaronder een reactie van initiatiefnemers zelf en twee vooroverlegreacties door het waterschap en de provincie gegeven. Onderstaand een samenvatting van de reacties.

**INSPRAAK**

Inspreker 1:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 22 juli 2011 (ingekomen 22 juli 2011).

ALGEMEEN: inspraak is binnen de termijn ingekomen en daardoor ontvankelijk.

**SAMENVATTING:**

Inspreker geeft aan dat:

1. de bouw van de twee meest westelijk gesitueerde woningen aan het Heeseind 2 voor onaanvaardbare visuele hinder zal zorgen voor inspreker;
2. er in strijd wordt gehandeld met één van de uitgangspunten van de vastgestelde gebiedsvisie Heeseind betreffende het behoud van doorzichten;
3. vanwege punt 2. er ook in strijd wordt gehandeld met één van de uitgangspunten van de Structuurvisie Buitengebied omdat de gebiedsvisie is opgenomen in de Structuurvisie;
4. de bestemming Agrarisch gebied met waarden-openheid spreekt over het open houden van het gebied waar nu dus gebouwd gaat worden waardoor niet correct wordt omgegaan met de bestemming;
5. er een alternatieve locatie is voor de meest westelijk gelegen woning en dat deze tussen de bestaande (bedrijfs)woningen aan het Heeseind 2 en 4 ligt;
6. de in de toelichting aangegeven kwaliteitsverbetering niet herkend wordt omdat er twee woningen tegenover het Heeseind 1 gebouwd worden op een locatie waar nu niets gebouwd is;

7. er geen draagvlak zou zijn om het Heeseind in te richten als 30km-zone vanwege de geluidbelasting;
8. er onvoldoende rekening is gehouden met de aantasting van het woon- en/of leefklimaat; en dat de waarde van de woning aan het Heeseind 1 zal dalen vanwege de bestemmingsplanwijziging. Overwogen wordt om een verzoek tot het toekennen van planschade, in te dienen;

#### REACTIE:

1. Er wordt tegenover de woning van inspreker gebouwd. Het perceel Heeseind is momenteel bestemd als 'Open agrarisch gebied' met agrarisch bouwblok. De westelijke grens van het huidige agrarische bouwblok is gelegen tegenover de woning van inspreker. Er is op dit moment planologisch gezien een mogelijkheid om voor agrarische doeleinden te bouwen nagenoeg tegenover de woning van inspreker. Er is, zo bezien, geen sprake van een onaanvaardbare visuele hinder voor inspreker. Desondanks is er voor gekozen om de aanvankelijk geplande meest westelijke woning meer oostelijk te situeren om zodoende het in de Structuurvisie indicatief opgenomen doorzicht te handhaven. Door het college is op 7 februari 2012 besloten om het plangebied in zijn geheel tussen de daarnaast gelegen doorzichten te situeren. Zodoende worden de in de Visie Heeseind aangegeven doorzichten gerespecteerd.
2. Er is ruimte voor interpretatie als het gaat om de begrenzing van de 'Te behouden doorzichten' zoals aangegeven in deelgebied 1 van de gebiedsvisie Heeseind c.q. de Structuurvisie buitengebied. Er is geen sprake van harde grenzen van deze doorzichten. De doorzichten zijn indicatief bedoeld. Vanwege het besluit van het college zijn alle woningen nagenoeg binnen de 'Ruimte voor ontwikkelingen' gesitueerd zoals aangegeven in de Visie Heeseind.
3. Zie inspreker 1 reactie punt 2. Aanvullend: Er wordt dus niet gehandeld in strijd met één van de uitgangspunten van de gebiedsvisie Heeseind.
4. Zie inspreker 1 reactie punt 1 en 2. Aanvullend: Er wordt wel correct omgegaan met de bestemming.
5. Zie inspreker 1 reactie punt 1.
6. Zie inspreker 1 reactie punt 1. Aanvullend: De kwaliteit wordt geleverd door de sanering van twee agrarische bedrijven op de locatie en de sloop van alle agrarische opstallen. Verder worden er landschappelijke maatregelen getroffen, zoals aangegeven in het beeldkwaliteitsplan van het bestemmingsplan. Dit is conform het beleid aangaande kwaliteitsverbetering van de gemeentelijke Structuurvisie. Dit is tevens de invulling van het provinciaal beleid aangaande kwaliteitsverbetering conform de Verordening Ruimte. Daarnaast is er voor gekozen de meest westelijke woning meer oostelijk te situeren.
7. Bij de verdere uitwerking van de gebiedsvisie Heeseind, bleek op basis van de gemeentelijke geluidsniveau kaarten dat er mogelijk een probleem zou zijn bij de bouw van woningen op basis van de gebiedsvisie. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen zou bij bouw dicht aan de weg boven de norm zou uitkomen. Eén van de opties, die destijds is onderzocht, is het inrichten van het Heeseind als 30 km/uur zone, in aansluiting op de reeds aanwezige 30 km/uur zone in de Kruisstraat.

Momenteel is de gemeente bezig met een nieuwe verkeerstelling. Op basis van de gegevens van deze telling worden de geluidsniveaukaarten opnieuw bezien. Tevens wordt opnieuw bezien of het wenselijk is om een 30 km/uur zone in te stellen. Vooruitlopend daarop is het college voornemens om op basis van de 'Beleidsnotitie Hogere Geluidsgrenswaarden gemeente Maasdonk' een ontheffing te verlenen. Deze notitie omvat een lijst met 9 situaties waarin het is toegestaan een hogere grenswaarde te verlenen. Voorliggende situatie voldoet aan de situatie zoals genoemd onder punt 1:

*- Woningen zijn/worden verspreid gesitueerd buiten de bebouwde kom. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan woningen gelegen langs invalsroutes van de stad of kernen, waarbij de afstand tot de weg minimaal die van bestaande woningen in de directe omgeving is, maar bij voorkeur groter. (in verband met mogelijke schaduwwerking en zichthoek beperking).*

8. Zie inspreker 1 reactie onder punt 1 en 6. Het college deelt de mening van inspreker niet. Het staat inspreker desondanks vrij om een verzoek tot toekenning van planschade in te dienen, wanneer hij van mening is dat er sprake is van waardevermindering van zijn woning.

Inspreker 2:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 1 augustus 2011 (ingekomen 5 augustus 2011).

ALGEMEEN: inspraak is binnen de termijn ingekomen en daardoor ontvankelijk.

**SAMENVATTING**

Inspreker geeft aan dat:

1. het huidige woongenot onaanvaardbaar zal afnemen door de bouw van de nieuwe woning recht tegenover de woning aan het Heeseind 9, de woning van inspreker, onder andere door het verminderd zicht op het open polderlandschap;
2. de waarde van de woning aan het Heeseind 9 zal dalen vanwege de bestemmingsplanwijziging;
3. er in strijd wordt gehandeld met één van de uitgangspunten van de vastgestelde gebiedsvisie Heeseind betreffende het behoud van doorzichten;

**REACTIE:**

1. Zie inspreker 1 Reactie punt 1. Aanvullend: Het zicht zal inderdaad enigszins wijzigen. Er zal vanuit de woning van inspreker een verminderd zicht zijn in noordoostelijke richting.
2. Zie inspreker 1 Reactie punt 8.
3. Zie inspreker 1 Reactie punt 1 en 2.

Inspreker 3:

Schriftelijke inspraakreactie d.d. 5 augustus 2011 (ingekomen 8 augustus 2011).

ALGEMEEN: inspraak is binnen de termijn ingekomen en daardoor ontvankelijk.

**SAMENVATTING**

Inspreker geeft aan dat:

1. zij woonachtig zijn naast het plangebied en daarom belanghebbenden zijn;
2. er in strijd wordt gehandeld met de uitgangspunten van de Ruimte-voor-Ruimte-regeling (RvR-regeling) die aangeeft dat per woning 1.000 m<sup>2</sup> gesloopt moet zijn waardoor het totaal te slopen opstallen 5.000 m<sup>2</sup> moet zijn;
3. er door de komst van de nieuwe woningen een dichtgebouwd lint ontstaat en dat er veel woningen komen op een qua omvang beperkt plangebied;
4. er in strijd wordt gehandeld met de vastgestelde gebiedsvisie Heeseind betreffende de projectering van de nieuwe woningen naast het Heeseind 2 en 4 aangezien verondersteld wordt dat projectering van nieuwe woningen enkel kan plaats vinden tussen de bestaande woningen 2 en 4.
5. er in strijd wordt gehandeld met één van de uitgangspunten van de vastgestelde gebiedsvisie Heeseind betreffende het behoud van doorzichten;
6. zijn belangen onevenredig worden aangetast met name door het gewijzigde uitzicht na de bouw van de woningen;
7. zij meer verkeersbewegingen verwachten in vergelijking met de huidige situatie aan het Heeseind 2 en daardoor meer geluidsoverlast ontstaat;
8. de invulling van het plan anders kan en dat gebouwd dient te worden op bestaande fundamenteën van de te slopen bedrijfsopstallen door meer oostelijk projecteren van de nu meest westelijk geprojecteerde woningen;
9. zijn belangen op onevenredige wijze worden aangetast inzake het uitzicht;
10. door de komst van de nieuwe woningen de privacy geschaad wordt, meer geluidsoverlast en meer verkeersbewegingen worden verwacht;

**REACTIE:**

1. Inspreker is inderdaad belanghebbende. De reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. De provinciale RvR-regeling is niet van toepassing. Wel is het provinciale (ingetrokken) Bio-beleid (Buitengebied in Ontwikkeling) van toepassing. Dit beleid is vertaald in de gebiedsvisie Heeseind c.q. Structuurvisie Buitengebied. Dit BiO-beleid is, zoals hiervoor aangegeven, inmiddels ingetrokken door de provincie. De uitgangspunten zijn echter voor een groot gedeelte opgenomen in de Verordening Ruimte (VR) van de provincie. Hierbij is de provincie uitgegaan van enkel bouw van woningen in het kader van het ingetrokken BiO beleid in door de provincie daarvoor aangewezen gebieden. Voorheen kon er bijvoorbeeld binnen alle bebouwingsconcentraties die staan weergegeven in de Structuurvisie Buitengebied BiO ontwikkelingen plaats vinden. Nu kan dit enkel nog in gebieden die volgens de VR aangeduid zijn als 'Zoekgebied verstedelijking' of in gebieden die zijn aangeduid als 'integratie stad-land'. Het Heeseind 2- 4 is gelegen in een gebied met de aanduiding 'integratie stad-land'. De ontwikkeling gaat gepaard met de bedrijfssanering van beide bedrijven, het inleveren van de milieuvergunningen, sloop van de stallen en de aanleg van natuur (compensatie).

De bouw van een woning in het buitengebied is niet mogelijk zonder een goede ruimtelijke kwaliteitsslag. De gebiedsvisie Heeseind, opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied, gaat uit van het principe dat een initiatiefnemer zelf voor voldoende kwaliteit zorgt. Bij het bepalen van de verplichte ruimtelijke kwaliteit, gaat de gemeente uit van het principe van de Verplaatsingsregeling Intensieve Veehouderijen (VIV-regeling). Vergoed wordt de gecorrigeerde vervangingswaarde van de bedrijfsgebouwen, de sloop van de stallen (tot een maximum van € 25,-/m<sup>2</sup>, een maximale verplaatsingsvergoeding (indien van toepassing) tot € 100.000,- en een correctie voor het af te waarden bouwblok. Dit alles maakt, conform een in opdracht van de gemeente uitgevoerde taxatie, dat er voldoende kwaliteit wordt gerealiseerd middels de sanering van de bedrijven Heeseind 2 en 4 samen voor de ontwikkeling van de vijf bouwkvavels. Er is een onderscheid tussen RvR beleid en (het voormalige) BiO-beleid. Voornaamste verschil is dat het RvR-beleid enkel kan worden toegepast in relatie tot het slopen van agrarische opstallen en bedrijfssanering van een intensieve veehouderij. BiO-woningbouw was (en is nu nog mogelijk enkel in door provincie daarvoor aangewezen gebieden) mogelijk op basis van een gemeentelijke gebiedsvisie waarbij woningbouw in relatie stond tot een kwaliteitsslag in het buitengebied (bijvoorbeeld de sloop van stallen en de aanleg van natuur). De kwaliteitsslag en de hoogte daarvan is geleverd op basis van het voormalig BiO beleid van de provincie en de gemeente. Uitgangspunten en hoogte van de compensatie zijn echter vergelijkbaar.

3. Zie inspreker 1 Reactie punten 1, 2, 3 en 6.
4. Zie inspreker 1 Reactie punten 1, 2 en 5.
5. Zie inspreker 1 Reactie punt 2. Aanvullend: De bedoelde doorzichten blijven behouden omdat de vijf woningen nagenoeg gelegen zijn binnen de kaders van de ontwikkellocatie zoals deze is weergegeven in de Visie Heeseind en de Structuurvisie Buitengebied.
6. Zie inspreker 1 Reactie punt 8.
7. verwachting is dat het aantal verkeersbewegingen van een intensieve veehouderij met bedrijfswoning in vergelijking met drie woningen (2 nieuwe en een bestaande woning) zal afnemen.
8. Zie inspreker 1 Reactie punten 1, 2 en 5.
9. Er wordt door de nieuwe situering op meer dan 50 meter afstand gebouwd aan de oostzijde van de woning van inspreker. Er wordt daarnaast uitvoer gegeven aan het BKP waarin staat opgenomen dat de woningen 'groen' worden ingepast door het planten van onder andere bomen.
10. Zie inspreker 1 Reactie punt 8.

#### Inspreker 4:

Schriftelijke (per e-mail) inspraakreactie (van initiatiefnemers zelf) d.d. 10 juni 2011.

#### **SAMENVATTING**

Inspreker geeft aan dat:

1. hij graag aan het Heeseind 4 de (voormalige) agrarische bedrijfswoning wil splitsen maar de splitsingsregeling niet is meegenomen in de regels van het (postzegel)bestemmingsplan. Deze

regeling is opgenomen in de regels van het vigerend- en in het nieuwe (ontwerp) bestemmingsplan Buitengebied van Maasdonk 2012;

2. de beschrijving van het provinciaal beleid in de toelichting is niet actueel en dient te worden aangepast;

**REACTIE:**

1. splitsing van (voormalige) agrarische bedrijfswoningen is in lijn met het gemeentelijk beleid dus de regeling zal worden opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.
2. de toelichting zal aangepast worden op dit punt.

**VOOROVERLEG**

In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap en de provincie gereageerd:

1. vooroverlegreactie van het waterschap d.d. 20 juli 2011 (ingekomen 26 juli 2011  
SAMENVATTING:

Het waterschap geeft aan geen opmerkingen te hebben over het plan.

2. vooroverlegreactie van de provincie d.d. 7 november 2011 (ingekomen 9 november 2011  
SAMENVATTING:

Er wordt geen strijdigheid met het provinciaal belang geconstateerd.

## ONTWERP

Burgemeester en wethouders besloten op 21 augustus 2012 om het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Heeseind 2 en 4 Nuland' 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 31 augustus 2012 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente [www.maasdonk.nl](http://www.maasdonk.nl). De stukken lagen vanaf 3 september tot 15 oktober 2012 in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Er is geen zienswijze ingediend bij de gemeente over het plan.

Burgemeester en wethouders besloten op 27 november 2012 om het ontwerp van het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.  
Het plan kan ongewijzigd vastgesteld worden.

Aldus opgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 27 november 2012

burgemeester en wethouders van Maasdonk,  
secretaris

drs. J.C.M. Michels

burgemeester

drs. R.H. Augusteijn