



Bijlage 1,
agendapunt 15

Vooroverleg- en zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Vinkelsestraat 149 (splitsing) Vinkel'

Algemeen

Door het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Vinkelsestraat 149 (splitsing) Vinkel' wordt het mogelijk de bestaande woonboerderij te splitsen in twee woningen. Eerder heeft het plan als ruimtelijke onderbouwing ter inzage gelegen als bijlage bij het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012. Het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 is tevens aangeboden voor vooroverleg aan de verschillende partners. Later is, met name vanwege de voortgang, gekozen voor een partiële herziening.

Procedure

De ruimtelijke onderbouwing heeft als bijlage bij het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' voor inspraak gedurende acht weken (14 juni tot en met 8 augustus 2011) ter inzage gelegen. De publicatie stond 3 juni 2011 in de Streekwijzer en op onze website 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

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 ter inzage legging een inspraakreactie op de stukken te geven.

Tevens is het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' in het kader van vooroverleg onder andere toegezonden aan het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant en andere partners. De termijn is gekoppeld aan de termijn voor inspraak.

INSPRAAK

Geen zienswijzen.

VOOROVERLEG

Geen reacties.

ONTWERP

De ruimtelijke onderbouwing is daarna opgenomen in een partiële bestemmingsplanherziening 'Buitengebied Maasdonk, herziening Vinkelsestraat 149 (splitsing) Vinkel' en deze is als ontwerp ter inzage gelegd.

Burgemeester en wethouders besloten op 10 april 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 13 april 2012 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente www.maasdonk.nl. De stukken lagen vanaf 16 april tot 28 mei 2012 in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn twee zienswijzen, waaronder 1 van de provincie, ingediend bij de gemeente over het plan.

1. Zienswijze ingekomen per brief (d.d. 24 mei 2012) op 25 mei 2012:
De zienswijze is binnen de termijn ingekomen. Indiener is ontvankelijk in de zienswijze.

SAMENVATTING

Indiener van zienswijze geeft aan dat:

1. het bestemmingsplan niet voor vooroverleg is aangeboden aan de provincie;
2. het bestemmingsplan niet aan de volgens de Verordening Ruimte, (hierna: VR) artikel 11.1 lid 3c, vereiste verantwoording en zekerstelling voor behoud van cultuurhistorische panden inzake splitsing voldoet;
3. het bestemmingsplan niet aan de volgens de VR artikel 2.1 lid 1 vereiste verantwoording inzake zuinig ruimtegebruik voldoet. Dit onderdeel is gericht op de vestiging van een niet agrarisch bedrijf in een bestaand bijgebouw en de mogelijkheid voor het bouwen van 2 bijgebouwen van 100m²;
4. het bestemmingsplan niet aan de volgens de VR artikel 2.2 vereiste verantwoording inzake kwaliteitsverbetering voldoet.

REACTIE:

1. Het initiatief is eerder verwoord in een ruimtelijke onderbouwing die als bijlage bij het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 was gevoegd. Het voorontwerp van dit plan is voor vooroverleg aangeboden op 20 juni 2011.
2. De herziening houdt rekening met de (gemeentelijke en provinciale) criteria voor woningsplitsing zoals opgenomen in het ontwerp van de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012. Deze regeling voldoet inmiddels aan de in de Verordening Ruimte gestelde eisen. Het te splitsen pand moet worden voorzien van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde'. Splitsing moet gericht zijn op het behoud en herstel van de cultuurhistorische bebouwing. Het te splitsen pand staat voor Maasdonk niet op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart 2005 als rijksmonument. Ook staat het pand niet aangegeven op de MIP-lijst (Monumenten Inventarisatie Project). Het project dat door de provincie werd uitgevoerd van 1979 tot 1991, die tevens is doorvertaald in de CHW kaart van de provincie. De momenteel door de gemeente gehanteerde lijst (Beschrijving Historische Bouwkunst uit 2005) is verouderd. Deze lijst is opgesteld op basis van het MIP. Het te splitsen pand betreft een karakteristieke kortgevelboerderij van meer dan 100 jaar oud. Mede gelet op de karakteristieke uitstraling van de boerderij is het gewenst om de boerderij te behouden conform het beleid van de gemeente. Om de CHW toe te kennen aan het pand is aan het Monumentenhuis Brabant verzocht om een Redengevende omschrijving op te maken. In deze rapportage wordt onder andere aangegeven dat vanwege het bouwjaar (1910) van de boerderij in combinatie met de aanwezigheid van een ankerbalkgebint er sprake is van relatieve zeldzaamheid. De rapportage wordt bij het bestemmingsplan gevoegd als bijlage en de toelichting, regels en verbeelding worden aangepast.
3. Het is inderdaad zo dat er door de splitsing een tweede bijgebouw gebouwd kan worden van 100 m² conform de regels van het bestemmingsplan Buitengebied. In het vigerende bestemmingsplan, de partiële herziening van 2009 in het kader van Ruimte-voor-Ruimte (hierna: RvR) is opgenomen dat in ruil voor het meer slopen dan de benodigde aantal m², een groter bijgebouw gebouwd kon worden conform het vigerende beleid. Tevens is de aanduiding 'Bedrijf' omgezet in een bestemming 'Bedrijf' om het zodoende planologisch in lijn te brengen met ons beleid. Inhoudelijk verandert er niets. In de regels is opgenomen dat een bedrijfswoning uitgesloten is. In het kader van het onderwerp Bedrijf is er geen sprake van nieuwvestiging van een niet agrarisch bedrijf.
4. Er is geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 2.2 van de VR van de provincie. De kwaliteitsverbetering vloeit voort uit het behoud van een cultuurhistorisch waardevol pand. Hierbij verwijzend naar artikel 2.2 lid 3 sub c waarin

staat aangegeven dat kwaliteitsverbetering tevens het herstel of behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing inhoudt.

2. Zienswijze d.d. 27 mei 2012 ingekomen op 29 mei 2012:
De termijn voor ter inzage legging wordt rekening houdend met de Algemene termijnenwet geacht door te lopen tot en met de dag volgend op een algemeen erkende feestdag. Tweede paasdag, zijnde een algemeen erkende feestdag, viel op 28 mei zodat 29 mei de laatste dag van ter inzage legging was. De zienswijze is dan ook binnen de termijn ingekomen. Indiener is ontvankelijk in zijn zienswijze.

SAMENVATTING

Indiener van zienswijze (hierna: indiener) geeft aan dat:

1. een splitsing niet mogelijk is omdat binnen 50 meter afstand een bedrijf met milieucategorie 3 is gevestigd;
2. het houtbedrijf op de locatie Vinkelsestraat 149 illegaal is gevestigd;
3. het destijds aan de Koksteeg 41 gevestigde houtbedrijf illegaal was gevestigd
4. een Ruimte-voor-Ruimte (RvR) ontwikkeling heeft plaats gehad aan de Koksteeg 41, Vinkelsestraat 104 en 149 te Vinkel;
5. hij het vreemd vindt dat het perceel Koksteeg 41 verkocht kan worden terwijl daar een illegaal bedrijf was gevestigd.;
6. het gemeentebestuur niet op de hoogte was van het illegale bedrijf aan de Koksteeg 41 en dat dit gejokt is door het gemeentebestuur;
7. de situatie aan de Papendijk 8 (fam. Coremans) te Nuland 1 op 1 vergelijkbaar is met de situatie aan de Vinkelsestraat 149 en dat daarom het gemeentebestuur niet de waarheid heeft verteld in de rechtszaak inzake Coremans op 18 mei 2012;
8. er geen sprake is van een VAB locatie aan de Vinkelsestraat 149 na de sloop van alle opstallen en door het aangaan van de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente;
9. er in de Structuurvisie Buitengebied wordt aangegeven dat functieverandering enkel mogelijk is in vrijgekomen voormalige bedrijfsgebouwen en dat dit vanwege de sloop van alle opstallen voor het houtbedrijf dus niet mogelijk is;
10. onjuistheden zijn verteld in de rechtszaak op 18 mei 2012 inzake de bestemming op het perceel Koksteeg 41;
11. op het perceel Vinkelsestraat 149 een milieucategorie 3 bedrijf aanwezig is in plaats van een ambachtelijk houtbedrijf;
12. initiatiefnemer een fout heeft gemaakt door aan te geven bij het gemeentebestuur dat het houtbedrijf aan de Vinkelsestraat 149 een bedrijf in milieucategorie 2 is in plaats van milieucategorie 3. Indiener spreekt van een timmerfabriek;

REACTIE:

Algemeen:

Doel van de partiële herziening van het bestemmingsplan is om voor dit perceel in overeenstemming met de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied een planologische regeling te treffen. Deze regeling voorziet in:

1. het alsnog regelen van een splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij; het achterdeel van de te splitsen boerderij geldt als bedrijfswoning;
2. het planologisch in overeenstemming brengen van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan voor het timmerbedrijf met de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

De zienswijze van indiener lijkt voorbij te gaan aan het inmiddels op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied Vinkelsestraat 104 en 149 en Koksteeg 41" gevestigd zijn van het ambachtelijke timmerbedrijf op het adres Vinkelsestraat 149. In de weerlegging van

de zienswijzen zal dit tot uiting komen. Door het ontwerpplan, dat door ons ter inzage is gelegd, is begrijpelijk dat in de zienswijze een accent ligt op de milieucategorie van het gevestigde timmerbedrijf en op de afstand van dit bedrijf ten opzichte van de te splitsen boerderij. Er wordt ambtshalve een wijziging aangebracht in het ontwerpplan om de regels daadwerkelijk in overeenstemming te brengen met de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied.

Daarbij wordt het achterdeel van de te splitsen boerderij aangemerkt als bedrijfswoning. Dit deel van de boerderij gaat bewoond worden door de exploitant van het timmerbedrijf. De voorschriften behorend bij de bestemming bedrijf worden alsnog geheel in overeenstemming gebracht met de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarvan is in het ontwerpplan onvoldoende sprake.

De gronden van de zienswijze met betrekking tot het ontwerpplan zijn eerder voor een belangrijk deel beantwoord in de beslissing op het bezwaarschrift van indiener tegen het afwijzen van zijn handhavingverzoek (kenmerk: UIT/12-04465), onder Ad a, b c, d en e.

1. Zie algemeen.

Mede gezien het ambachtelijke karakter van het bedrijf was en is aanname dat het hier gaat om een categorie 2 of daarmee vergelijkbaar bedrijf. Voor zo'n bedrijf geldt een afstand van ca. 30 meter ten opzichte van omliggende woningen. De achterste woning, die ontstaat na splitsing, bevindt zich op een kleinere afstand. Deze woning wordt bestemd als bedrijfswoning. De zienswijze is door de wijziging ongegrond.

2. Zie algemeen. Het bedrijf is ter plaatse gevestigd op basis van het bestemmingsplan "**Buitengebied Vinkelsestraat 104 en 149 en Koksteeg 41**". Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. De in procedure zijnde herziening ziet op een andere wijze van bestemmen van het bedrijf. Het bestemmingsplan laat het vestigen van een niet-agrarisch ambachtelijk bedrijf toe. De zienswijze is ongegrond.

3. Zie algemeen. Het belang van deze opmerking is in het kader van het in procedure zijnde bestemmingsplan niet duidelijk. Het ontwerpplan heeft betrekking op het perceel Vinkelsestraat 149 en niet op het perceel Koksteeg 41. De zienswijze is ongegrond.

4. Er is sprake van een constatering en niet van een zienswijze.

5. Zie algemeen en reactie onder 3. De zienswijze is ongegrond.

6. Zie algemeen en reactie onder 3. De zienswijze is ongegrond.

7. Zie reactie onder 1 en 3.

8. Ook na sloop van opstallen wordt gesproken van hergebruik van opstallen van een voormalig agrarisch bedrijf. Voorwaarde bij sloop is dat er na herbouw minder m² bebouwing staat en dat het aanzicht verbetert. Dit wordt gezien als een kwaliteitswinst.

In de toelichting van het bestemmingsplan **Buitengebied Vinkelsestraat 104 en 149 en Koksteeg 41** staat het volgende: *Ten behoeve van de bouw van de woningen zal in totaal tenminste 4.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, in gebruik (geweest) voor intensieve veehouderij. Binnen het plangebied zelf bedraagt het oppervlak van de te slopen bedrijfsbebouwing, die mee kan tellen binnen de regeling 'Ruimte voor Ruimte', 3270 m². Het resterend benodigde oppervlak is afkomstig van de locatie aan de Koksteeg 41, alwaar 970 m² wordt afgebroken. In totaal wordt daarmee 4240 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, hetgeen ruim voldoende is. Het surplus van 240 m² aan gesloopte stallen wordt mede gezien als compensatie voor de realisering van bijgebouwen met grotere oppervlakten bij de bestaande woningen aan de Vinkelsestraat 149 (nieuwe werkplaats 300 m²) en 104 (vervangend bijgebouw 200 m²).*

In de VR is het volgende begrip opgenomen: *80) VAB-vestiging vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken met een gezamenlijke oppervlakte van meer dan 100 m² toestaat.*

Een anterieure overeenkomst wordt aangegaan om kosten te verhalen en de kwaliteitswinst veilig te stellen. Niet duidelijk is waarom indiener onder verwijzing naar de anterieure overeenkomst stelt dat geen sprake is van een VAB-locatie. De zienswijze is ongegrond.

9. Zie algemeen en reactie onder 8. De zienswijze is ongegrond.
10. Zie algemeen. De zienswijze is ongegrond.
11. Zie algemeen en reactie onder 1. De zienswijze is ongegrond.
12. Zie algemeen en reactie onder 1. De zienswijze is ongegrond.

Burgemeester en wethouders besloten op 27 november 2012 om het ontwerp van het bestemmingsplan ter gewijzigde vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad. Beide indieners zijn ontvankelijk in hun zienswijzen en hun zienswijzen zijn, behalve voor het onderdeel cultuurhistorische waarde, ongegrond. De gegronde zienswijze betreft een aanvulling in de toelichting van het bestemmingsplan inzake de CHW voor de te splitsen kortgevelboerderij. De aanpassing heeft tevens gevolgen voor het juridische gedeelte (verbeelding en regels) van het plan. Op de verbeelding zal de CHW worden aangegeven die tevens in de regels zal worden beschreven. Daarnaast moet tevens vanwege een ambtelijke correctie het plan gewijzigd worden vastgesteld. Per abuis is in de bouwregels van Bedrijf een maximale oppervlaktemaat van 300 m² opgenomen, dit moet 350 m² zijn.

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. Augustijn