

Verslag vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012, herziening Molen de Zwaan (Vinkel)"

Algemeen

Het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012, herziening molen De Zwaan (Vinkel)" voorziet erin dat op het perceel, kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie C 3765 tussen de Groote Wetering en de Rijshoeve, de bouw van een molen wordt mogelijk gemaakt.

Procedure

Burgemeester en wethouders hebben vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aan en Maas. Beide hebben gereageerd.

Er is afgezien van het houden van inspraak omdat de bouw van de molen in lijn is met het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied Maasdonk 2009.

Op grond 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 het ontwerp van de herziening van het bestemmingsplan te geven.

VOOROVERLEG

Reactie waterschap Aa en Maas d.d. 29 november 2013, ingekomen 3 december 2013

SAMENVATTING:

Het waterschap Aa en Maas geeft aan met Praedium reeds afstemming over dit plan te hebben gehad. De waterparagraaf is conform gemaakte afspraken opgesteld. De bodem is vanwege de hoge gemiddelde hoge grondwaterstand niet erg geschikt voor infiltratie, maar aangezien er geen hemelwatervoorziening op een watergang wordt gemaakt is dit, vanwege de beperkte oppervlakte uitbreiding, hier geen probleem. Voor de bouw van de molen is het belangrijk met deze GHG rekening te houden.

REACTIE:

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Reactie provincie Noord-Brabant d.d. 9 december 2013, ingekomen op 16 december 2013

SAMENVATTING:

De provincie Noord-Brabant heeft het initiatief getoetst aan de ontwerp Verordening Ruimte 2014 (VR 2014). Ze acht de herbouw van de molen een zeer te waarderen (burger)initiatief. Nieuwvestiging past niet binnen de voorwaarden van de VR 2014. Het onderhavig plan moet als strijdig met de VR 2014 worden aangemerkt. De provincie wenst graag medewerking te verlenen aan het plan omdat de herbouw van de molen een positieve ontwikkeling is die een bijdrage levert aan de beleving van en inzicht in het verleden van het landschap ter plaatse. Gedeputeerde Staten kunnen op grond van artikel 34.5 van de VR 2014, op aanvraag van burgemeester en wethouders, ontheffing verlenen van de regels van de VR 2014. Gedeputeerde Staten staan hier tegenover welwillend en geven het college in overweging een dergelijke ontheffing aan te vragen.

REACTIE:

Wij nemen de overweging van Gedeputeerde Staten over en leggen gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan het voornemen tot een verzoek voor algemene ontheffing van de Verordening 2014 ter inzage.

ONTWERP

Met ingang van 6 januari 2014 lag het ontwerp van het bestemmingsplan samen met het voornemen tot een verzoek voor algemene ontheffing van de Verordening 2014 gedurende zes weken ter inzage in de publieksruimte en was in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. De bekendmaking stond op 3 januari 2014 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente www.maasdonk.nl.

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.

Er zijn binnen de termijn vijf zienswijzen ingediend.

Indiener 1:

Schriftelijke zienswijze d.d. 13 februari 2014, ingekomen 14 februari 2014.

ONTVANKELIJKHEID:

De zienswijze is binnen de termijn gegeven. Indiener is te zien als belanghebbende.

SAMENVATTING:

Indiener geeft aan dat zij bij brief d.d. 9 december 2013 heeft gereageerd op het voorontwerp (Zie hiervoor onder Vooroverleg).

Indiener geeft aan dat het bestemmingsplan pas kan worden vastgesteld als de benodigde ontheffing van de VR 2014 is verleend.

REACTIE:

Verzoekt om het verzoek om ontheffing gepaard te laten gaan met de gemeentelijke reactie op de zienswijzen. Dit verslag sturen wij daarom mee met het verzoek. Na ontvangst van de ontheffing leggen wij het plan ter vaststelling aan de raad voor.

Indiener 2:

Schriftelijke zienswijze d.d. 10 januari 2014, ingekomen per mail 10 januari 2014.

ONTVANKELIJKHEID:

De zienswijze is binnen de termijn gegeven. Indiener is te zien als belanghebbende.

SAMENVATTING:

Indiener laat weten geen opmerkingen te hebben op het plan.

REACTIE:

Deze reactie geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Indiener 3:

Schriftelijke zienswijze d.d. 12 februari 2014, ingekomen 12 februari 2014.

ONTVANKELIJKHEID:

De zienswijze is binnen de termijn gegeven. Indiener is te zien als belanghebbende.

SAMENVATTING:

Indiener stelt voor het bestemmingsvlak Maatschappelijk-Molen te verkleinen tot een vlak van 6 meter breed over de gehele lengte van het bestemmingsvlak, exclusief het bouwvlak.

Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de zorgen van omwonenden dat er voorzieningen als speeltoestellen en bijgebouwen worden gerealiseerd. Enkel tijdelijke voorzieningen tijdens de bouw mogen hier gerealiseerd worden.

REACTIE:

Wij kunnen instemmen met deze aanpassing en stellen de raad voor het bestemmingsplan hiervoor gewijzigd vast te stellen.

Indieners 4 en 5 (identiek):

Schriftelijke zienswijzen d.d. 13 februari 2014, ingekomen 13 februari 2014.

ONTVANKELIJKHEID:

De zienswijzen zijn binnen de termijn gegeven. Indieners zijn te zien als belanghebbenden.

SAMENVATTING:

1. Indieners hebben hun woning aan de Rijshoeve gekocht in de wetenschap dat ze geen nieuwe bebouwing aan de achterzijde in het natuurgebied hoefden te vrezen en de natuurwaarden zoveel als mogelijk onaangetaast zouden blijven. Het initiatief zorgt voor een forse inbreuk op hun woon- en leefgenot en op de waarde van de woning. Indieners vinden het project sympathiek, maar willen er niet de nadelen van dragen.
2. De stichting is pas komen praten toen de locatie bekend was en er als gevolg van subsidie tijdsdruk op het project lag. Hierdoor is er geen ruimte meer voor discussie over de locatie. Indieners zijn er zeker van dat alternatieve locaties voorhanden zijn. Het bestemmingsplan is op dit punt onvoldoende en onzorgvuldig.
3. De enorme en onevenredige vermindering van het woon- en leefgenot uit zich in:
 - a. Vermindering van privacy. Bezoekers zullen vanaf het gebied tussen de molen en de woning de tuin inkijken (deze is aan de achterzijde open richting het natuurgebied). De aanname dat bezoekers slechts te voet en per fiets via het zandpad de molen zullen bezoeken, achten indieners onrealistisch. Als bij de bestaande horecagelegenheden wordt geparkeerd, ontstaat een logische looproute via de Rijshoeve nabij de woning van indieners. Ook is er de vrees dat wordt geparkeerd bij de toegangspoort/klaphek omdat de zandweg wel voor auto's toegankelijk is. Enkel bestemmingsverkeer zal mensen niet tegenhouden en er zal ook sprake zijn van veel bestemmingsverkeer.
 - b. Slagschaduwwerking. De toelichting besteedt hieraan geen aandacht. Onduidelijk voor indieners is of zij hiervan hinder gaan ondervinden. Ze achten het niet onwaarschijnlijk in delen van het jaar slagschaduw te hebben.
 - c. Uitzicht. Indieners zijn ermee bekend dat er geen recht op behoud van uitzicht bestaat, maar zijn van mening dat zij hier in dit specifieke geval wel van uit mochten gaan. De molen zal ook verrommeling met zich meebrengen van het natuurlandschap. Dit gaat verder dan enkel het zicht op de molen.
De stichting blijft vaag over de hoogte van het talud en de belt. Ook is sprake van een toegangsweg over de belt. Daarnaast staat artikel 8.1.b 10% vergroting toe.
 - d. Parkeerprobleem. De beoogde parkeerplaatsen liggen ver van de molen. Indieners vrezen parkeerders bij hun woning en bij het toegangshek wat zicht op blik oplevert.
4. De financiële haalbaarheid is door de gemeente onvoldoende onderzocht. Onduidelijk is of de molen ook wordt gebouwd als de subsidie wordt misgelopen. Als tijdens de bouw het geld op blijkt, worden indieners nog langer geconfronteerd met bouwoverlast. Omwonenden, waaronder indieners, willen de waardevermindering verhalen op gemeente dan wel stichting. Is hier rekening mee gehouden?
5. De molen voldoet niet aan de molenbiotoopregels. Binnen een afstand van 200 meter mogen geen obstakels zijn van 9.6 meter of hoger. Indieners zijn van mening dat er hogere woningen staan binnen deze zone. Ook dit geeft aanleiding een alternatieve locatie te zoeken.
6. Het plan is in strijd met de provinciale Verordening Ruimte 2014. De zienswijze van indieners zou reden kunnen zijn voor de provincie om terughoudend te zijn met ontheffingverlening. Het vloeroppervlak is 240 m² en geen 176 m² zoals in de vooroverlegreactie vermeld staat.

7. Met 240 m² zal het aandeel horeca groter worden dan aangegeven. Dit zou op termijn ook uitbesteed kunnen gaan worden aan een horecaondernemer met alle nadelige gevolgen voor indieners van dien.

REACTIE:

1. Iedereen draagt een maatschappelijk risico dat zich in een omgeving ontwikkelingen voordoen, die niet voorzien zijn. De locatie behoort tot een uitloopgebied vanuit de kern Vinkel. Dit uitloopgebied is vanuit de kern ingericht met een overgangszone, graslandzone en oeverzone. Bij de aankoop van het perceel was bij indieners bekend dat naast en achter hun perceel de gronden mede zijn bestemd als langzaamverkeerroute (bestemmingsplan Vinkel-zuid). Zo'n route is bedoeld voor wandelaars en fietsers die het gebied bezoeken. Het betreft hier een uitloopgebied vanuit de kern Vinkel, waar gebruik door wandelaars en fietsers te verwachten is. Door de komst van de molen zal het bezoek wat toenemen. Deze toename zal voornamelijk tijdens de openingstijden van de molen gelden. Deze zijn beperkt. De natuurwaarden van het gebied blijven in stand.
2. Wij hebben oriënterend gekeken naar geschikte locaties. De locatie tussen de Rijshoeve en de Grote Wetering kwam als zeer geschikt naar voren voor de bouw van de molen en de ontvangst van bezoekers. De gemeente heeft bovendien de grond van deze locatie in eigendom, zodat verwerving van grond niet nodig is. De locatie bevindt zich dicht bij de locatie van de voormalige molen De Zwaan en heeft een duidelijke relatie met de kern Vinkel. Voor de beleving van de cultuurhistorische waarde is dat een pré. Ook levert de molen op deze locatie een bijdrage aan de beleving en kwaliteit van het landschap. De molen vangt op deze locatie, rekening houdend met de bebouwde omgeving en met toekomstige stedelijke ontwikkelingen, voldoende wind. Indieners motiveren niet waar naar hun mening alternatieve locaties voorhanden zijn. Het is zeer de vraag of alternatieve locaties beter zijn. Naar onze mening zijn er geen andere gelijk of beter geschikte locaties voorhanden.
- 3.a. Gezien de afstand tussen de molen en de woningen aan de Rijshoeve zijn zij van mening dat er geen sprake van kan zijn dat de privacy wordt geschaad. Het zandpad is een openbare toegangspad voor fietsers en wandelaars. Het pad is alleen toegankelijk voor auto's ten behoeve van de toelevering van grondstoffen en het ophalen van eindproducten. Ook zal het zandpad toegankelijk zijn voor mindervaliden. Tussen de Stichting de Vinkelse Molen en de gemeente worden afspraken gemaakt over deze beperkte toegankelijkheid voor gemotoriseerd verkeer. Er dient voldoende aandacht te zijn voor het parkeren op daarvoor bedoelde parkeerplaatsen. Dat wil zeggen bij de bestaande horecabedrijven in het dorp. De stichting heeft hierover schriftelijke afspraken gemaakt met twee horecaondernemers en met de exploitant visvijver. Deze parkeerplaatsen zijn voldoende groot. Er ligt een taak voor de stichting (en de gemeente) om de beschikbaarheid en bereikbaarheid van de parkeerplaatsen te communiceren (borden plaatsen). Als dit vanaf de Brugstraat goed wordt aangegeven, ligt het niet in de rede dat mensen via De Rijshoeve het gebied willen bereiken. Voor het overige zie onder 1.
- 3.b. De maximale hoogte van de molen (exclusief de wieken) is 20 meter. De schaduwwerking van een molen van deze hoogte op de dichtstbij gelegen woningen aan de Rijshoeve, die op meer dan 100 meter afstand van de toekomstige molen zijn gelegen, is niet noemenswaardig. Eventuele zeer beperkte schaduwwerking achten wij acceptabel.
- 3.c. De hoogte van het talud is 5 meter. Bijgaand een foto hoe de toegangsweg er uit gaat zien. Het talud ligt tegen de belt aan. Als peil geldt de 'gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel'. De stichting heeft zelf een zienswijze ingediend waarin zij verzoekt het bestemmingsvlak aan de noordzijde sterk te verkleinen. De vrees voor verrommeling van dit gebied kan hiermee worden weggenomen. Wij zullen de raad voorstellen het bestemmingsplan hiervoor gewijzigd vast te stellen.

Artikel 8.1.b. is een standaardbepaling, die voortvloeit uit de regels die de Wet ruimtelijke ordening stelt aan een bestemmingsplan.

De 10% vergrotingsmogelijkheid heeft betrekking op bestaande gebouwen die onder overgangsrecht vallen. Binnen het plangebied komen geen gebouwen voor die daar onder vallen. De bepaling is vanzelfsprekend niet van toepassing op de nog te bouwen molen.

3.d. Zie onder 3.a

4. De stichting heeft momenteel voldoende financiën voor uitvoering van de eerste fase van de molen (de belt). Zij is daarvoor inderdaad afhankelijk van een subsidie in het kader van Streekimpuls. Voorwaarde voor verlening van deze subsidie is een vastgesteld bestemmingsplan. Het is correct dat de stichting nog naar aanvullende financiën zoekt voor de andere bouwfasen. Gelet op het feit dat de subsidie voor fase 1 is gekoppeld aan de planologische medewerking, dient het bestemmingsplan op korte termijn vastgesteld te worden. De bouw van de volledige molen dient binnen 10 jaar plaats te vinden. Overlast voor omwonenden dient daarbij tot een minimum beperkt te blijven. Wij nodigen de stichting uit om hierover in overleg met de omwonenden te gaan.
Als indieners van mening zijn dat sprake is vermindering van de waarde van de woning als gevolg van onderhavig bestemmingsplan, kunnen zij – na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan – een verzoek om vergoeding van planschade indienen. Voor vergoeding van eventuele planschade heeft de gemeente een overeenkomst afgesloten met initiatiefnemers. Toe te kennen vergoedingen komen uiteindelijk ten laste van de exploitatie van de molen. De stichting houdt daar rekening mee.
5. De woningen in Vinkel-Zuid, waaronder die van indieners, hebben een maximale bouwhoogte van 10 meter. Enkele van deze woningen liggen binnen de 200 meter grens, gemeten vanaf de grens van het bouwvlak. In artikel 6.1.c. is opgenomen dat artikel 6.1.b. niet geldt voor bestaande bouwwerken.
Als de gewenste molenbiotoop wordt afgezet tegen de feitelijk aanwezige hoogtes, kan worden gesteld dat geen belemmeringen aanwezig zijn die een goede molenbiotoop in de weg staan. Dit geldt temeer omdat de woningen zich ten noorden van de molen bevinden terwijl de wind overwegend uit het westen komt.
6. De provincie heeft in het kader van het vooroverleg aangegeven welwillend tegenover het project te staan. De provincie zal kennisnemen van onze beantwoording van de zienswijzen. Wij wachten de beslissing van Gedeputeerde Staten af. Het vloeroppervlak is ten opzichte van het voorontwerp nog gewijzigd. Dit heeft te maken met het feit dat de stichting tussentijds de daadwerkelijke maatvoering heeft kunnen bepalen. Eerder baseerden zij zich nog op de maatvoering van een vergelijkbare molen.
7. De ondergeschikte horeca is in het bestemmingsplan gebonden aan een maximale oppervlakte van 100 m². Daarnaast wordt de gemeente eigenaresse van de molen. Hiermee is voldoende geborgd dat het aandeel horeca ondergeschikt en beperkt blijft. Zelfstandige horeca is niet toegestaan en zal ook niet toegestaan worden.

Burgemeester en wethouders besloten op 25 maart 2014 om de provincie om ontheffing van de Verordening Ruimte te verzoeken.

Gedeputeerde Staten hebben op 13 mei 2014 de gevraagde ontheffing verleend.

Burgemeester en wethouders besloten op 13 mei 2014 het bestemmingsplan onder kennisname van de vooroverlegreacties, de ontvankelijke zienswijzen op het ontwerp van het bestemmingsplan en de verleende ontheffing van Gedeputeerde Staten gewijzigd ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Versie B&W 13-05-14

Aldus opgesteld door burgemeester en wethouders d.d. 25 maart 2014 en 13 mei 2014.

Burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris, burgemeester,

mr G. Heeringa

drs. R.H. Augusteijn