

Besluitvormende nota

Raad/13-00137

Datum voorstel: 1 oktober 2013
Agendapunt: 9.
Vergadering: 22 oktober 2013
Portefeuillehouder: Mevr. J.G.J. Moon - van der Biezen
Behandelend ambtenaar: Dhr. P.H.F.M. van Dongen
Onderwerp: Voorstel tot gewijzigde vaststelling bestemmingsplan Vinkelse Slagen

Nummer begrotingswijziging:

Voorstel:

1. kennis nemen van het zienswijzenverslag ontwerp bestemmingsplan Vinkelse Slagen
2. indieners van de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. met overneming van de nota van antwoord in het verslag de zienswijze van Waterschap Aa en Maas gegrond en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Vinkelse Slagen (NL.IMRO.1671.BPVS2011DVU00036-01VA), ondergrond o_NL.IMRO.1671.BPVS2011DVU00036.dxf), gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat de geplande groenstrook met waterberging aan de noordzijde van het plangebied in het perceel gemeente Geffen sectie E nummer 147 (gedeeltelijk) de bestemming natuur met waterberging krijgt, de bestemming natuur op dezelfde kavel een aanvulling waterberging krijgt.;
5. artikel 4 van de regels verbonden aan het ontwerp bestemmingsplan Vinkelse Slagen (NL.IMRO.1671.BPVS2011DVU00036-01VA) gewijzigd vast te stellen, met dien verstande dat de bestemming 'Groen' wordt aangevuld met een omgevingsvergunningenstelsel voor werken, waarmee het verboden wordt binnen deze bestemming zonder omgevingsvergunning bomen en hout opstanden te kappen, gronden af te graven, te ontgronden, te egaliseren, te diepploegen en op te hogen, en groenelementen te verwijderen;
6. de provincie te verzoeken om de wettelijke reactietermijn te verkorten door direct uitspraak te doen over de aanvaardbaarheid van de wijzigingen in het vastgesteld bestemmingsplan;
7. geen beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
8. geen exploitatieplan vast te stellen;

Inleiding

Op 15 april 2008 stelde u de stedenbouwkundige visie "Uitbreiding Vinkel" vast. Deze stedenbouwkundige visie is opgesteld om een geschikte uitbreidingslocatie te vinden voor een bouw van circa 100 woningen. Dit aantal staat volgens de provinciale woningbouwprognose tot 2020 voor de kern Vinkel gepland. Het bestemmingsplan Vinkelse Slagen is een planologische uitwerking van de stedenbouwkundige visie.

Toelichting

Het bestemmingsplan Vinkelse Slagen voorziet in een uitbreiding van de kern Vinkel met maximaal 78 woningen in een eerste fase (directe bestemming) en maximaal 54 woningen in een tweede fase (uit te werken bestemming). In totaal betreft dit een woningbouw locatie van maximaal 127 woningen (inclusief Ruimte voor Ruimte) voor de komende planperiode tot en met 2023. De nu geplande 10 Ruimte voor Ruimte kavels tellen niet mee voor de prognose. De

planperiode overschrijdt de periode van de woningbouwprognose. Op dit moment is over de woningbouwprognose van na 2020 nog niets bekend. De aanname is dat, rekening houdend met de huidige prognose, de kern Vinkel ook na 2020 de mogelijkheid krijgt woningbouw te ontwikkelen. Daarmee kan in de toekomst ook fase twee volledig worden uitgewerkt.

De geplande 10 Ruimte voor Ruimtewoningen zitten in fase 1. Verder voorziet de eerste fase in 2 particuliere bouw kavels een splitsing van de door de gemeente aangekochte agrarische bedrijfswoning en 65 bouw kavels die de gemeente kan uitgeven.

Uitkomst ter visie legging ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan lag vanaf 17 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage. Binnen deze termijn zijn 4 zienswijzen bij u binnen gekomen. Wij stellen voor om de indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren. Er is geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om zienswijzen mondeling aan uw raad kenbaar te maken. De zienswijzen van omwonenden komen in het kort neer op aantasten van openheid en uitzicht en vrees voor overlast. Waterschap Aa en Maas geeft in haar zienswijzen aan dat er rekening moet worden gehouden met meer waterberging om overlast in de toekomst te voorkomen. Voor de strekking en de beantwoording van de zienswijzen wordt kortheidshalve verwezen naar het Zienswijze verslag ontwerp bestemmingsplan Vinkelse Slagen.

Wij zijn van mening dat alleen de zienswijze van Waterschap Aa en Maas gegrond is. Deze zienswijzen is aanleiding om aan uw raad een wijziging van het ontwerpplan voor te stellen. Wij gaan daarop hieronder verder in.

Water

De noordoostzijde van het plangebied, dat voor woningbouw wordt bestemd, ligt voor een gedeelte in een door het Waterschap aangewezen inundatiegebied. Nu dit gebied voor woningbouw wordt bestemd en wordt opgehoogd moet er meer waterberging worden aangebracht om mogelijke wateroverlast in de omgeving te voorkomen. Wij stellen u voor om het gebied aan de noordzijde, dat direct voor natuur is bestemd als compensatie voor de uitbreiding van de kern Vinkel, ook voor waterberging te bestemmen. Door het afgraven van een grotere oppervlakte kan meer water geborgen worden. Waterberging kan volgens het beleid van het waterschap in natuur plaatsvinden. Het is voor een eenduidige bestemming wenselijk om ook het groen, dat aan het woongebied grenst, voor natuur met waterberging te bestemmen. Het ontwerpplan dient hiervoor gewijzigd te worden. Natuur met waterberging vormt een prima afronding van de woonwijk aan de noordzijde.

Binnen de bestemming 'Groen' zullen groene elementen worden geplant om de aankleding van gebied aan te sluiten op de beoogde stedenbouwkundige opzet. Daarnaast zal binnen deze bestemming de afwatering worden geregeld. Voorkomen moet worden dat de groenelementen op den duur verdwijnen of afwatering in het groen door wordt verstoord. Wij stellen u dan ook voor in de regels verbonden aan de bestemming 'Groen' een omgevingsvergunningenstelsel op te nemen, waardoor het verboden wordt groenelementen te verwijderen en watergangen te blokkeren.

Inspectie Vrom en Provincie na gewijzigd vaststellen bestemmingsplan

Na het gewijzigd vaststellen krijgen de provincie en de inspectie voor Leefomgeving en Transport volgens artikel 3.8 lid 4 Wro zes weken de tijd om op deze wijzigingen te reageren. De Inspectie heeft echter een lijst van ruimtelijke ontwikkelingen opgesteld die voor haar van geen belang zijn. De ontwikkelingen in Vinkelse Slagen gelden als zodanig.

De provincie heeft tijdens de ontwerpfase geen zienswijzen ingediend. Gelet op de geringe wijzigingen is de verwachting dat de provincie hier geen bezwaar tegen zal hebben. Uw raad heeft de mogelijkheid om de provincie te verzoeken de reactietermijn te verkorten door direct een uitspraak te doen over de wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan. Om verdere vertraging in de procedure te voorkomen stellen wij voor om dit verzoek te doen.

Beeldkwaliteitsplan

Het plangebied valt gedeeltelijk binnen zone 1 van de Welstandsnota (lint Lindenlaan). De in het lint nieuw te bouwen woning zal te zijner tijd op welstandseisen beoordeeld worden. Het overige gedeelte van het plangebied ligt niet aan het lint of binnen niveau 1 van de welstandsnota. Volgens het gemeentelijk beleid is dan geen beeldkwaliteitsplan nodig. Wij stellen u dan ook voor geen beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

Exploitatieplan

Het plangebied is voor het overgrote deel in eigendom van de gemeente. Over de kosten verbonden aan particuliere ontwikkelingen zijn in de koopovereenkomsten afspraken gemaakt. De dekking van de kosten voor het ontwikkelen van het plan is dan ook verzekerd. Vandaar dat wij u voorstellen geen exploitatieplan vast te stellen.

Woningbouw

Er vindt overleg met ontwikkelaars plaats om op korte termijn in o.a. de Vinkelse Slagen huur- en koopwoningen te bouwen, waaraan behoefte is. Wij verwijzen daarvoor naar de notitie voor het vaststellen van een meerjarenprogramma woningbouw. Deze notitie stelden wij op 4 december 2012 na overleg met uw raad vast.

Er zijn inmiddels gesprekken gevoerd met diverse woningstichtingen, onder andere Mooiland, over de ontwikkeling van goedkope huurwoningen in het gebied. Dit heeft echter niet tot het gewenste resultaat geleid.

Risico's

De ontwikkeling van het woongebied vindt plaats op basis van de grondexploitatie Vinkelse Slagen. Deze exploitatie is op 18 december 2012 door uw raad vastgesteld. De economische crisis maakt dat de woningmarkt onder druk staat. Daarmee staat ook de grondexploitatie Vinkelse Slagen onder druk. Dit geldt momenteel overigens voor alle bouwgrondexploitaties. Wij komen in een afzonderlijk voorstel op de exploitatie van Vinkelse Slagen terug in het kader van de komende actualisatie van de grondexploitaties.

Voorstel

1. kennis nemen van het zienswijzenverslag ontwerp bestemmingsplan Vinkelse Slagen
2. indieners van de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. met overneming van de nota van antwoord in het verslag de zienswijze van Waterschap Aa en Maas gegrond en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Vinkelse Slagen (NL.IMRO.1671.BPVS2011DVU00036-01VA), ondergrond o_NL.IMRO.1671.BPVS2011DVU00036.dxf), gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat de geplande groenstrook met waterberging aan de noordzijde van het plangebied in het perceel gemeente Geffen sectie E nummer 147 (gedeeltelijk) de bestemming natuur met waterberging krijgt, de bestemming natuur op dezelfde kavel een aanvulling waterberging krijgt.;
5. artikel 4 van de regels verbonden aan het ontwerp bestemmingsplan Vinkelse Slagen (NL.IMRO.1671.BPVS2011DVU00036-01VA) gewijzigd vast te stellen, met dien

verstande dat de bestemming 'Groen' wordt aangevuld met een omgevingsvergunningenstelsel voor werken, waarmee het verboden wordt binnen deze bestemming zonder omgevingsvergunning bomen en hout opstanden te kappen, gronden af te graven, te ontgronden, te egaliseren, te diepploegen en op te hogen, en groenelementen te verwijderen;

6. de provincie te verzoeken om de wettelijke reactietermijn te verkorten door direct uitspraak te doen over de aanvaardbaarheid van de wijzigingen in het vastgesteld bestemmingsplan;
7. geen beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
8. geen exploitatieplan vast te stellen;

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt voor de mogelijkheid tot het instellen van beroep bekend gemaakt via de gemeentelijke website, de Streekwijzer, de Staatscourant en Ruimtelijkeplannen.nl.

Maasdonk, 1 oktober 2013

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris burgemeester

drs. J.C.M. Michels

drs. R.H. Augusteijn

Bijlage(n)

- ontwerptraadsbesluit

1. • *zienswijzenverslag ontwerp bestemmingsplan Vinkelse Slagen*

Ter inzage

- Ontwerpbestemmingsplan inclusief voorgestelde wijzigingen;
- ✓ • ingekomen zienswijzen
- koopovereenkomsten Van der Rijt en Van den Elzen
- ruilovereenkomst Van der Rijt

Raad/13-00137

Agendapunt: 9.

De raad van de gemeente Maasdonk;

Overwegende dat:

een bestemmingsplan is opgesteld voor het uitbreidingsgebied De Vinkelse Slagen;

het voorontwerp bestemmingsplan De Vinkelse Slagen vanaf 27 augustus 2012 zes weken ter visie heeft gelegen en tegelijkertijd het vooroverleg heeft plaatsgevonden;

op grond van de uitkomsten van de inspraak en het vooroverleg een definitief ontwerpbestemmingsplan is opgesteld;

het ontwerpbestemmingsplan vanaf 17 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen er tijdens deze termijn vier zienswijzen zijn ingediend;

de zienswijze van Waterschap Aan en Maas aanleiding is om het bestemmingsplan te wijzigen;

er ter bescherming van een houtwal tevens een ambtshalve wijzing van het bestemmingsplan gewenst is;

gelezen het zienswijzenverslag en de daarin opgenomen Nota van antwoord op de zienswijzen;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 1 oktober 2013;

gezien het advies van de opiniërende raad van 22 oktober 2013;

gelet op het gestelde in de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:

1. kennis nemen van het zienswijzenverslag ontwerp bestemmingsplan Vinkelse Slagen
2. indieners van de ingekomen zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
3. met overneming van de nota van antwoord in het verslag de zienswijze van Waterschap Aa en Maas gegrond en de overige zienswijzen ongegrond te verklaren;
4. de verbeelding van het ontwerp bestemmingsplan Vinkelse Slagen (NL.IMRO.1671.BPVS2011DVU00036-01VA), ondergrond o_NL.IMRO.1671.BPVS2011DVU00036.dxf), gewijzigd vast te stellen met dien verstande dat de geplande groenstrook met waterberging aan de noordzijde van het plangebied in het perceel gemeente Geffen sectie E nummer 147 (gedeeltelijk) de bestemming natuur met waterberging krijgt, de bestemming natuur op dezelfde kavel een aanvulling waterberging krijgt.;
5. artikel 4 van de regels verbonden aan het ontwerp bestemmingsplan Vinkelse Slagen (NL.IMRO.1671.BPVS2011DVU00036-01VA) gewijzigd vast te stellen, met dien

verstande dat de bestemming 'Groen' wordt aangevuld met een omgevingsvergunningstelsel voor werken, waarmee het verboden wordt binnen deze bestemming zonder omgevingsvergunning bomen en hout opstanden te kappen, gronden af te graven, te ontgronden, te egaliseren, te diepploegen en op te hogen, en groenelementen te verwijderen;

6. de provincie te verzoeken om de wettelijke reactietermijn te verkorten door direct uitspraak te doen over de aanvaardbaarheid van de wijzigingen in het vastgesteld bestemmingsplan;
7. geen beeldkwaliteitsplan vast te stellen;
8. geen exploitatieplan vast te stellen;

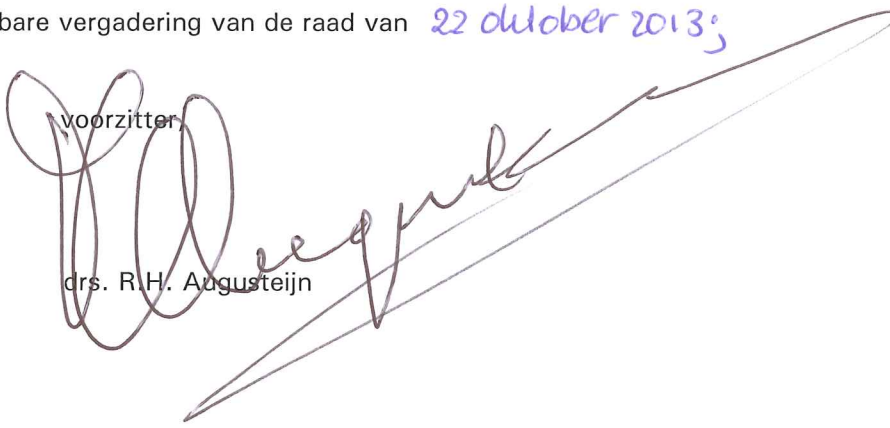
Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 22 oktober 2013;

De raad voornoemd,
griffier,



drs. M.J.H.N. Collombon

voorzitter,


drs. R.H. Augusteijn