

gemeente

HORST
A/D
MAAS

Ontwerp-bestemmingsplan
‘Buitenkans, Tienrayseweg, Akkerweg,
Bosstraat’
NL.IMRO.1507.HM3LOCATIESBTNKANS-BP

Zienswijzenrapport

Afdeling Ruimte
Team Vergunningen, januari 2014

INLEIDING

De gemeente Horst aan de Maas heeft bestemmingsplan 'Buitenkans, Tienrayseweg, Akkerweg, Bosstraat' (NL.IMRO.1507.HM3LOCATIESBTNKANS-BP) in procedure gebracht. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het planologisch mogelijk maken van 4 woningen met bijgebouwen en 1 bedrijfsruimte op een drietal locaties in de gemeente Horst aan de Maas.

De 3 locaties waarop het ontwerpbestemmingsplan betrekking heeft, zijn allen gelegen in het bestemmingsplan "buitengebied Horst 2009" en hebben de volgende bestemming:

Tienrayseweg: Recreatieve doeleinden, archeologisch gebied

Akkerweg: Agrarische doeleinden, archeologisch gebied.

Bosstraat: Agrarische doeleinden, archeologisch gebied

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na kennisgeving op 21 november 2013 met ingang van 22 november 2013 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In de periode tot en met 3 januari 2014 konden zienswijzen worden ingediend.

Naar aanleiding van de ter inzage legging is op 2 december 2013 een zienswijze ingediend. Tevens is door Waterschap Peel en Maasvallei een wateradvies ingediend.

Ontvankelijkheid

De zienswijze is binnen de termijn van ter inzage legging bij de gemeenteraad ingekomen.

Indeling van deze nota

Hieronder is de ingediende zienswijze samengevat en direct aansluitend, per onderdeel/thema, (in cursief) beantwoord (deel I).

Daarna volgt een overzicht van wijzigingen in het plan naar aanleiding van het wateradvies van het waterschap (deel II) en een ambtelijke aanvulling (deel III).

Afgesloten wordt met een conclusie (deel IV), waarin ook de consequenties voor het bestemmingsplan zijn aangegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar wijzigingen in de toelichting, regels en op de verbeelding.

I SAMENVATTING VAN DE INGEDIENDE ZIENSWIJZE

Algemene opmerking

Een groot aantal onderdelen uit de zienswijze hebben betrekking op een (hernieuwd) WOB (Wet openbaarheid Bestuur) verzoek. Deze onderdelen worden in een ander traject behandeld.

Samenvatting thema 1

Reclamant voert aan dat de kwaliteitsbijdrage "GKM projectmatig" te summier is uitgewerkt, zowel kwalitatief als kwantitatief en financieel. Ook in een eerder stadium is hierover onvoldoende informatie verstrekt. Het ontwerp-bestemmingsplan kan daarom niet in behandeling worden genomen.

Reactie

Onduidelijk is waarom een kwaliteitsbijdrage "GKM projectmatig" aan de orde zou moeten zijn. Van projectmatige bouw is geen sprake: het gaat om de bouw van 4 woningen en een bedrijfsruimte op 3 afzonderlijke locaties zonder ruimtelijke samenhang tussen de afzonderlijke locaties. Elke locatie kent in de plantoelichting ook zijn eigen ruimtelijke motivatie. Bovendien worden de 3 locaties door verschillende initiatiefnemers ontwikkeld. Slechts de voor deze bouw noodzakelijke compenserende maatregel is voor alle locaties gelijk: om de extra bebouwing mogelijk te maken heeft sanering van een tweetal intensieve veehouderijen plaatsgevonden, hetgeen diende als tegenprestatie (de kwaliteitsverbeterende/compenserende maatregel) voor de bebouwing.

De gegevens inzake kwaliteitsbijdrage project Buitenkans maken geen onderdeel uit van de planologische procedure om de bouw van 4 woningen en een bedrijfsruimte mogelijk te maken. De gemiddelde fysieke en financiële kwaliteitsbijdrage per bijdragesoort per woning in het plangebied Buitenkans is in dit kader ook niet van belang. Reclamant vroeg deze gegevens reeds op via een WOB verzoek. Verwezen wordt naar thema 2 van dit zienswijzenrapport.

Voor zover met de zienswijze wordt bedoeld op de financiële onderbouwing van dit bestemmingsplan wordt verwezen naar par. 5.1 (economische uitvoerbaarheid) van de plantoelichting.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting thema 2

Reclamant vraagt om deze zienswijze als hernieuwd WOB verzoek aan te merken.

Reactie

De onderdelen die betrekking hebben op een WOB verzoek worden in een ander traject behandeld.

Samenvatting thema 3

Reclamant verwijst naar een woningbouwproject van hemzelf en hij is van mening dat zijn project gelijk behandeld dient te worden aan onderhavig project. Tevens vraagt hij om deze zienswijze als separate WOB aanvraag te zien.

Reactie

Het college merkt op dat het onderhavige project niet vergelijkbaar is met het project van reclamant en dat je niet kunt spreken van ongelijke behandeling. Over de aanvraag van reclamant wordt afzonderlijk besloten.

Voor het onderdeel WOB verzoek wordt verwezen naar thema 2.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting thema 4

Reclamant is van mening dat in het ontwerp bestemmingsplan onvoldoende wordt aangetoond dat er sprake is van bedrijfsverplaatsing/sloop in plaats van bedrijfsbeëindiging. Daarmee wordt niet voldaan aan de eisen van het LKM, dat bedrijfsverplaatsing niet ziet als kwaliteitsverbeterende maatregel in het buitengebied. Rechtmatig gebruik van het LKM is daarmee niet aangetoond. Ook dient te worden aangetoond dat er netto sprake is van een ruimtelijke verbetering: het totaal plan moet de ruimtelijke kwaliteit per saldo verbeteren. Dat is niet duidelijk in het ontwerp, zodat het ontwerp bestemmingsplan moet worden geweigerd.

Reactie

De toepassing van het LKM is op de saneringsovereenkomst, die vooraf is gegaan aan dit bestemmingsplan, niet van toepassing.

In casu is in het bestemmingsplan duidelijk aangegeven, dat met de bedrijfsbeëindiging, sanering en sloop van een tweetal intensieve veehouderijen (inclusief fundering, verhardingen, hekwerken, installaties, etc.), in een eerder stadium al een tegenprestatie is geleverd (kwaliteitsverbetering voor bouwen in het buitengebied). Er is een saneringsovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente Horst aan de Maas om deze kwaliteitsverbetering te kunnen garanderen.

Voorts is dit bestemmingsplan de planologisch juridische motivering voor de bouw van deze vier woningen en één bedrijfsruimte in het buitengebied van de gemeente Horst aan de Maas. Het bestemmingsplan toont aan dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op elke afzonderlijke locatie.

De zienswijze is ongegrond.

Samenvatting thema 5

Reclamant stelt, dat er gezien het aantal woningen sprake is van "LKM-projectmatig op grond van de Structuurvisie Horst aan de Maas". Sloop van stallen zou dan niet als kwaliteitsbijdrage worden gezien. Ook stelt reclamant dat de financiële bijdrage hoger lijkt te zijn dan € 25,- per m2 gesloopte stal. Volgens hem is daarmee aangetoond dat gebruik is gemaakt van compensatie volgens de module "solitaire woningbouw met extra hoge sloopbijdrage", terwijl LKM-projectmatig zou moeten zijn toegepast (lagere bijdrage).

Reactie:

Onder de beantwoording van de zienswijze onder thema 1 is al aangegeven dat er van projectmatige woningbouw geen sprake is: het gaat om de bouw van 4 woningen en een bedrijfsruimte op 3 afzonderlijke locaties zonder ruimtelijke samenhang tussen de locaties. Bovendien worden de 3 locaties door verschillende initiatiefnemers ontwikkeld.

Wat betreft de hoogte van de financiële bijdrage: hiervoor wordt in de Structuurvisie Horst aan de Maas inderdaad een bedrag genoemd van € 25,- per m2 te slopen stallen. Afgezien van het feit dat dit bedrag een richtlijn is (zie o.a. p. 120 van de Structuurvisie) en de gemeente op basis van argumenten voor een andere invulling kan kiezen, is dit bedrag bedoeld voor sloop van ander type bebouwing dan i.c. aan de orde is. De genoemde sloopvergoeding is namelijk bedoeld voor sloop van in onbruik geraakte bebouwing (of glasopstanden). Nadrukkelijk staat in de Structuurvisie vermeld (eveneens op p. 120), dat dit geen vergoeding is voor sanering van nog functionerende bedrijven (waarvan i.c. sprake is).

De zienswijze is ongegrond.

II Samenvatting wateradvies Waterschap Peel en Maasvallei

Samenvatting

1. Ten aanzien van de locaties Akkerweg en Bosstraat ontbreekt de beschermingszone van de watergang.
2. In de toelichting is in paragraaf 3.3.1. het waterschapsbelang niet opgenomen.
3. Voor locatie Akkerweg is een 2^e ontsluiting opgenomen op blz 47. Hiervoor wordt waarschijnlijk geen ontheffing verleend door het waterschap.
4. Geadviseerd wordt om de ontsluiting van de percelen aan de Bosstraat zorgvuldig te beoordelen.

Reactie

1. *In het bestemmingsplan zal de dubbelbestemming "Waterstaat – Waterlopen" opgenomen worden.*
2. *Paragraaf 3.3.1 zal worden aangevuld.*
3. *Deze 2^e ontsluiting is al uit het ontwerp bestemmingsplan verwijderd. Aanpassingen zijn daarmee niet meer nodig.*
4. *Dit zal bij de vergunningverlening worden meegenomen*

III Ambtshalve aanvullingen

Ambtshalve is geconstateerd dat in het ontwerp bestemmingsplan de paragraaf met betrekking tot de structuurvisie niet volledig was uitgewerkt. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangevuld. Dit heeft echter geen juridische gevolgen voor het plan. De ruimtelijke impact van het plan is niet gewijzigd door deze aanvulling.

Tevens is de conclusie van het akoestisch rapport niet goed opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast (Paragraaf 3.2.2. in de toelichting en art. 4.2. onder e is opgenomen – de woning aan de Tienrayseweg dient te worden uitgevoerd met een dove gevel) Dit heeft juridische consequenties voor de initiatiefnemer, die hiervan op de hoogte is en ook mee heeft ingestemd.

IV Conclusie

De zienswijze is ongegrond. Voorgesteld wordt om de ingekomen zienswijze op het ontwerpplan te beantwoorden conform de beantwoording in deel I. Er zijn geen consequenties voor het bestemmingsplan.

Het wateradvies en de ambtshalve aanvulling hebben de volgende consequenties voor het bestemmingsplan.

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- Paragraaf 3.1.3. Gemeentelijk beleid: Aanvullen onderdeel structuurvisie met kaartjes, beschrijving modules, grondhouding gemeente.
- Aanpassen paragraaf 3.3.1. (waterschapsbelang)
- Aanpassen paragraaf 3.3.2. (geluid)

Wijzigingen in de regels

- Opnemen art. 5 - dubbelbestemming "Waterstaat – Waterlopen".
- Opnemen art. 4.2 – Dove gevel woning Tienrayseweg.

Wijzigingen op de verbeelding Akkerweg en Bosstraat

- dubbelbestemming "Waterstaat – Waterlopen" opnemen.