

Raadsvoorstel

Zaaknummer: Z2022-002712

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan woningbouw Voor-Oventje te Zeeland.

2022 / 0	
Auteur	: Alexander Dunlop
Domein/team	: Ruimte / Planvorming en Ontwerp
E-mail	: Alexander.Dunlop@gemeentemaashorst.nl
Port.	: Wethouder van Lankvelt

Effect op de begroting

Ja Nee

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan woningbouw Voor-Oventje te Zeeland.

Advies

1. Zienswijzen 2 tm 5 ongegrond te verklaren en zienswijzen 1 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren
2. Het bestemmingsplan "Ontwikkeling Voor-Oventje, 't Oventje" met nummer NL.IMRO.1685.BPove2021inbreidin-VG01 gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Inleiding

Al langere tijd lopen er plannen voor het realiseren van woningbouw in Oventje. Dit heeft geleid tot het principebesluit van 6 mei 2020 (zie bijlagen) voor het realiseren van 10 woningen voor starters en senioren. Na dit principebesluit is er een bestemmingsplan opgesteld dat deze ontwikkeling mogelijk moet maken. Dit bestemmingsplan is getoetst en het college van de voormalige gemeente Landerd heeft besloten om het bestemmingsplan ter inzage te leggen.

Gedurende de terinzagetermijn zijn er meerdere gesprekken geweest met omwonenden die aanvullende informatie verzochten over het plan en de gemaakte keuzes. Dit heeft ook geleid tot meerdere zienswijzen. Zie bijlagen voor de zienswijzennota met de ingediende zienswijzen (geanonimiseerd).

Beoogd effect

Realiseren van een verbreding van het woningaanbod in de kern 't Oventje en uitvoering geven aan het bestuursakkoord.

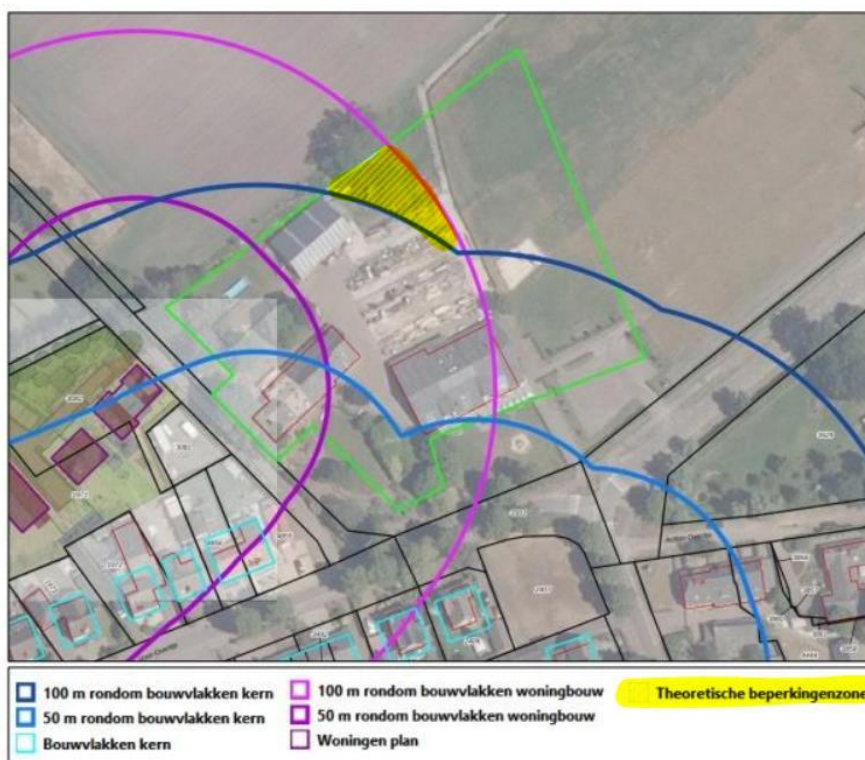
Argumenten

- 1.1. *De zienswijzen 2 tm 5 zijn ongegrond maar leiden wel tot een ambtelijke aanpassing van het bestemmingsplan.*
Voor de beantwoording van zienswijzen 2 t/m 5 verwijzen wij naar bijgevoegde zienswijzennota (bijlage 3). Gebleken is dat de zienswijzen niet leiden tot een ander oordeel en dat deze zienswijzen ongegrond zijn.
Wel is geconstateerd dat met betrekking tot het parkeren er een omissie zit in het bestemmingsplan. Dit is niet specifiek benoemd in de zienswijzen maar leidt wel tot een verfijning van de regels. Dit heeft betrekking op de parkeernormen bij aan huis gebonden beroepen. Een aan huis gebonden beroep kan ook leiden tot extra parkeerdruk. En deze extra parkeerdruk is niet meegenomen in de parkeerberekeningen. Dus als men een beroep aan huis zou gaan uitvoeren kan het zijn dat er te weinig parkeerplaatsen zijn. Om dit goed te regelen zal in de regels het beroep aan huis alleen mogelijk zijn met een afwijkingsvergunning waarbij moet worden aangetoond dat er voldoende parkeerplaatsen zijn voor het gewenste gebruik. Tevens zijn naar aanleiding van de zienswijzen enkele aanvullingen aan de toelichting toegevoegd.
- 2.1. *Het bestemmingsplan moet gewijzigd worden vastgesteld*
Gezien argument 1 zijn er wel aanpassingen in het bestemmingsplan noodzakelijk. Zowel in regels als in de toelichting. Deze wijzigingen zijn echter dusdanig klein dat hierdoor de aard en maximale invulling van het plan niet wijzigt. Het bestemmingsplan kan dus gewijzigd worden vastgesteld. Wel zal de provincie de wijzigingen eerst moeten goedkeuren voordat het vastgestelde plan kan worden gepubliceerd.
- 3.1. *Er is een anterieure overeenkomst getekend*
Met de ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst getekend. In deze overeenkomst zijn afspraken gemaakt over planbegeleidingskosten en plan mogelijke planschadeclaims. Omdat deze overeenkomst is gesloten is geen exploitatieplan meer noodzakelijk.

Kanttekeningen

1.1. *Zienswijze 1 is gedeeltelijk gegrond maar er is zwaarwegend belang om wel met het plan door te gaan.*

In zienswijze 1 wordt verwezen naar de mogelijke maximale agrarische invulling op de huidige agrarische bestemming naast het plangebied. En dat de woningbouwontwikkeling deze mogelijke maximale invulling beperkt. Specifiek wordt verwezen naar de mogelijkheden om stallen voor vee te kunnen verplaatsen/oprichten binnen het bouwvlak. En dat een gevolg van de woningbouwontwikkeling is dat de maximale mogelijkheden van het naastgelegen agrarisch perceel worden beperkt. Dit omdat er, op grond van het gemeentelijke geurbeleid en wettelijke eisen, een afstand van 100 meter moet worden aangehouden van het emissiepunt van stallen tot woningbouw binnen de bebouwde kom en een afstand van 50 meter tussen de gevels van stallen en woningbouw binnen de bebouwde kom. Realisatie van deze woningen zorgt ervoor dat een gedeelte van het agrarisch perceel wat nu buiten de 100 meter zone is gelegen dan binnen de 100 meter zone komt te liggen. Binnen dat gebied mag dus geen stal/emissiepunt meer worden opgericht als dit woningbouwplan wordt gerealiseerd. Wat in de huidige situatie, zonder woningbouw, wel mogelijk is. Zie onderstaande afbeelding met in geel gearceerd het betreffende gebied.



Afbeelding 18: Afstanden 100 m en 50 m vanaf bestaande woningen kern en nieuw toe te voegen woningen, ten opzichte van bedrijf Voor-Oventje 3.

Bij deze woningbouwontwikkeling zal het agrarische bedrijf dus in mogelijkheden worden beperkt. Echter zoals aangegeven in de zienswijzen nota betreft het hier een theoretische maximale invulling. Kans en risico dat dit daadwerkelijk wordt gerealiseerd is klein. Dit vanwege onderstaande 3 redenen.

1. Omdat eigenaar bezig is met het omzetten van de agrarische bestemming naar een horecabestemming met enkele dieren als kleinschalige nevenactiviteit. Op dit moment is vergunningtechnisch sprake van een agrarisch bedrijf met een horecavoorziening als nevenactiviteit. In de gewenste situatie zou de agrarische nevenactiviteit plaatsvinden in de bestaande stal die al binnen de 100 meter zone rondom bestaande woningen ligt. Dit is dan het kleiner voortzetten van een bestaande situatie en daarmee akkoord. En ook geen belemmering voor onderhavige woningbouwontwikkeling. Er is een concept bestemmingsplan ingediend waarin de bestaande agrarische bestemming wordt omgezet in een horeca bestemming met dieren in de bestaande stal als nevenactiviteit en geen mogelijkheden meer om deze stal te verplaatsen of op te richten binnen het eerder genoemde geel gearceerde gedeelte. Dit bestemmingsplan is nog in concept en wordt op dit moment getoetst.
2. Verleende vergunningen voor uitbreiding van de stallen zijn ingetrokken omdat ze niet werden uitgevoerd. En vanwege het slot op de muur beleid van de provincie is uitbreiding van het bedrijf niet meer mogelijk. Met 36 stuks vee is eigenlijk al geen sprake meer van een volwaardig agrarisch bedrijf. Dit wordt door eigenaar van het agrarisch bedrijf ook aangegeven in het ingediende concept bestemmingsplan.
3. En is er nu maar sprake van een beperkt aantal dieren en het bouwen van een nieuwe stal voor het verplaatsen van 36 dieren is een erg kostbare aangelegenheid.

Zodoende is ontwikkeling van een volwaardig agrarisch bedrijf niet meer in de lijn der verwachting en wettelijke mogelijkheden. In combinatie met de noodzaak om, in iedere kern, te zorgen voor een voldoende woningaanbod maakt dat er in dit specifieke geval voldoende argumenten zijn om inperking van de mogelijkheden op dit perceel niet onredelijk te achten. Zienswijze 1 is op dit punt dan ook gegrond maar leidt niet tot een gewijzigd standpunt. Voor het overige is de zienswijze ongegrond. Zie voor een nadere toelichting de zienswijzennota in bijlagen.

Financiën

Met ontwikkelaar is een anterieure overeenkomst gesloten. De planbegeleidingskosten en eventuele planschadekosten zijn voor rekening van ontwikkelaar.

Duurzaamheid

Het betreft hier de realisatie van woningen binnen een gebied wat gedeeltelijk is gelegen binnen en aansluitend op de bestaande kom. Ook wordt een landschappelijke inpassing / groenvoorziening gerealiseerd die duurzaam in stand gehouden moet worden. Ook betreft het nieuwe woningen die gasloos zullen worden gerealiseerd. Alhoewel het bouwactiviteiten zijn worden de woningen volgens de laatste duurzaamheidsvereisten gerealiseerd en gezien de ligging valt het ook meer te zien als inbreiding dan uitbreiding. Tesaamen met de doelgroep (starters en senioren) wordt hiermee ook een project met sociaal duurzame woningen gerealiseerd met een zo klein mogelijke natuur impact.



Participatie

Door ontwikkelaar is een meervoudig participatietraject gevoerd. Zie de zienswijzennota voor een toelichting. Tevens hebben omwonenden voor het indienen van zienswijzen een ambtelijke toelichting gekregen op het plan en de gemaakte afwegingen. Ook hebben enkele omwonenden nog met voormalig wethouder van de gemeente Landerd gesproken en met wethouder van Lankvelt over de voor en tegens van deze ontwikkeling. Indieners van zienswijzen geven aan dat zij niet tevreden zijn over de gevoerde omgevingsdialoog. Vanwege corona en afwezigheid van voormalig wethouder heeft een omgevingsdialoog over woningbouw locaties in 't Oventje inderdaad niet optimaal plaatsgevonden en is ingehaald door dit plan. Maar in het traject van dit bestemmingsplan hebben ontwikkelaar en gemeente op meerdere momenten het plan besproken met de omgeving. Enkele direct omwonenden blijven echter pertinent tegen de ontwikkeling en zien liever een ontwikkeling met veel minder en lagere woningen. Deze andere uitvoering wordt nader besproken in de zienswijzennota.

Communicatie

Uw besluit zal worden gecommuniceerd naar ontwikkelaar en indieners van zienswijzen. Tevens zal publicatie plaatsvinden in het gemeenteblad/website en huis aan huis bladen.

Vervolg

Het bestemmingsplan is voorbereid met toepassing van artikel 3:4 van de Awb. Men kan hoger beroep instellen tegen uw besluit bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. In brieven naar betrokkenen en publicatie van het bestemmingsplan zal dit worden benoemd. Omdat het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld zal de provincie eerst goedkeuring moeten verlenen aan de wijzigingen voordat publicatie kan plaatsvinden.

Bijlagen die onderdeel uitmaken van het besluit

1. Zienswijzenrapportage
2. Bestemmingsplan

Bijlagen ter informatie

3. Principebesluit

Maashorst, 7 juni 2022

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,
de secretaris, de burgemeester,

drs. D. van Deurzen

drs. P.L.A. Rüpp

Raadsbesluit

Zaaknummer: Z2022-002712

De raad van de gemeente Maashorst;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders 7 juni 2022:

gelet op artikel 3.1 Wro juncto afdeling 3:4 Awb;

b e s l u i t

1. Zienswijzen 2 tm 5 ongegrond te verklaren en zienswijzen 1 gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond te verklaren
2. Het bestemmingsplan “Ontwikkeling Voor-Oventje, 't Oventje” met nummer NL.IMRO.1685.BPove2021inbreidin-VG01 gewijzigd vast te stellen
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering 14 juli 2022.

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. G.J. de Graaf

drs. P.L.A. Rüpp