Raadsvoorstel

Gemeente Mook en Middelaar

Documentnummer	**CM20.0168**
Onderwerp	**Bestemmingsplan "Eindweg 9, Middelaar"**
Datum raadsvergadering	**8 april 2021**
Raadscommissie	Grondgebied
Datum raadscommissie	31 maart 2021
Programma	Ruimtelijke ordening en volkshuisvesting
Portefeuillehouder	G. Wienhoven

Bestemmingsplan "Eindweg 9, Middelaar"

Inleiding

Initiatiefnemer is voornemens de locatie Eindweg 9, 11 en 13 te Middelaar te herontwikkelen. De locatie heeft volgens het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden’ met één bedrijfswoning, met plaatselijk de aanduidingen ´intensieve veehouderij´ en ´maximaal aantal wooneenheden: 2’ en de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie’ en plaatselijk ‘Waterstaat – Waterbergend rivierbed’. De initiatiefnemer wil de agrarische bebouwing slopen, twee bedrijfswoningen omzetten naar burgerwoningen, één bedrijfswoning herbouwen ten behoeve van drie aaneengebouwde woningen en vier vrijstaande woningen toevoegen. In totaal worden dus zes nieuwe woningen toegevoegd en bevat de ontwikkeling dus negen burgerwoningen. De bestemming zal dan veranderen in “Wonen” met behoud van de dubbelbestemmingen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. In deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is als bijlage 1 toegevoegd.

De zienswijze is beantwoord in een zienswijzennota (bijlage 2). Op basis hiervan is een wijziging van het ontwerpbestemmingsplan voorgesteld. Aan u daarom de vraag om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Voorstel

1. Akkoord te gaan met de beoordeling van de ingediende zienswijze, zoals beschreven in de zienswijzennota in bijlage 2.
2.Bestemmingsplan "Eindweg 9, Middelaar" gewijzigd vast te stellen, overeenkomstig de bij dit besluit behorende zienswijzennota (bijlage 2).

Beoogd effect

Aansluiten op de behoefte op de woningmarkt met 6 nieuwe woningen (en in totaal 9 burgerwoningen).

Argumenten

1. Beantwoording zienswijze

1.1 Volgens de indiener is de beredenering/ berekening voor de compensatie van het winterbergend rivierbed van de Maas onjuist. In haar zienswijze schrijft zij het volgende:

Het plangebied is gelegen in het waterbergend rivierbed van de Maas. In de plantoelichting is een toets opgenomen aan het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), specifiek het onderwerp Grote rivieren. Hierin is aangegeven dat het plan geen invloed heeft op het bergend vermogen van de rivier. Door het afgraven van een kunstmatige verhoging en daarmee het herstellen van het oorspronkelijk reliëf in het plangebied is aangegeven dat het bergend vermogen zelfs zou toenemen.

De genoemde afgraving kan echter niet worden benut, omdat deze is gelegen in een deel van het rivierbed waar de vergunningsplicht niet geldt. Op grond van de verbeelding en de in de bijlage van de plantoelichting opgenomen beplantingsplan blijkt dat sprake is van verlies aan bergend vermogen als gevolg van de voorgenomen activiteiten in het vergunningplichtig deel van het rivierbed. Uit de analyse blijkt dat bij uitvoering van dat plan de compensatieopgave 17,5 m³ bedraagt.

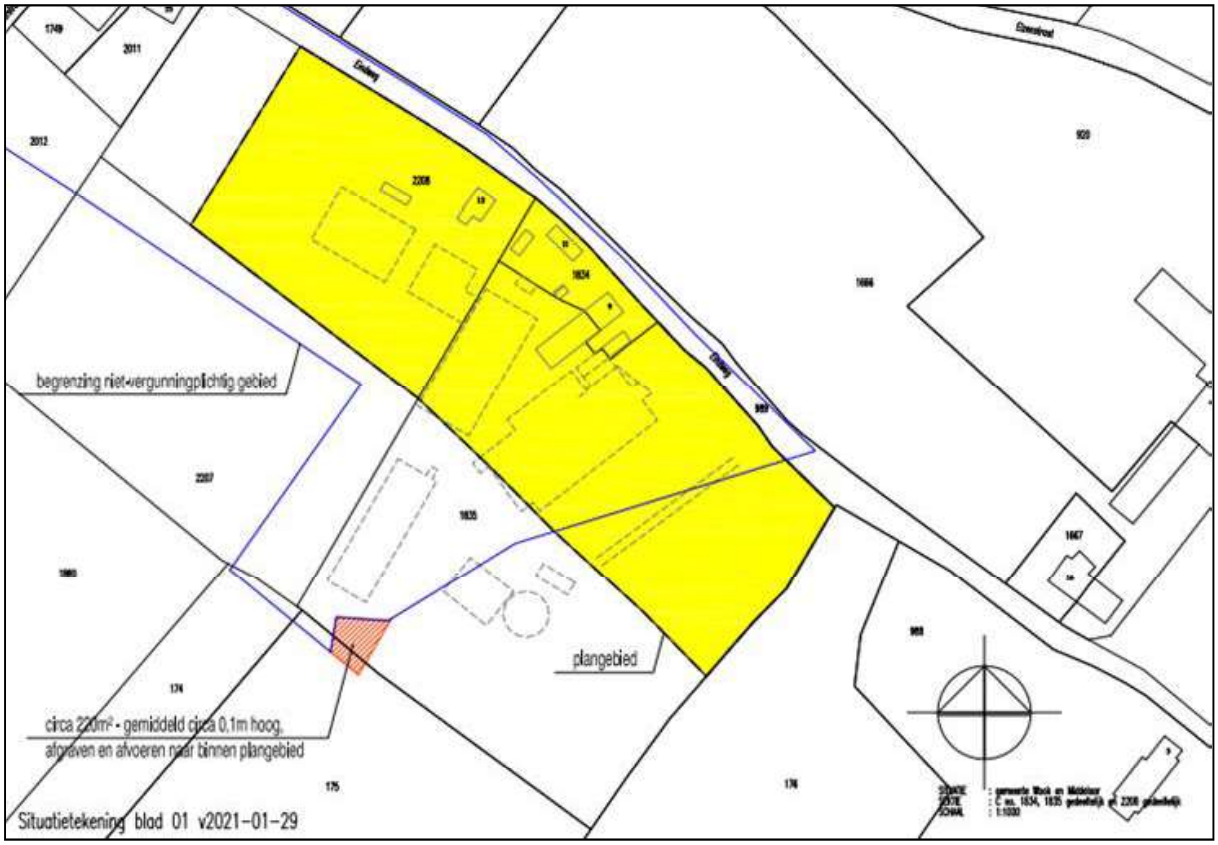
In de zienswijzennota (bijlage 2) is een reactie gegeven op het argument van de Rijkswaterstaat. Dit heeft geleid tot twee wijzigingen in het definitieve bestemmingsplan:

Vervangen: paragraaf 3.1, pagina 14, onder “planspecifiek”, in de toelichting van het bestemmingsplan:

c. Aangezien het initiatief een herontwikkeling van een bestaand terrein betreft, is er geen sprake van waterstandverhoging. Het overgrote deel van de afname van het verhard oppervlak vindt plaats ter plaatse van de gronden buiten het vergunningsplichtige deel van het rivierbed. Op basis van een berekening aan de hand van de beoogde bouwactiviteiten neemt het waterbergend vermogen binnen de vergunnigsplichtige deel van het rivierbed (zeer) beperkt af. Daarom worden er compenserende maatregelen getroffen in de vorm van een waterbergingsvoorziening binnen het vergunningsplichtige deel van het rivierbed, met een totale inhoud van 17,5 m³. Navolgende situatietekening toont de beoogde locatie voor de voorziening binnen het plangebied. In de regels van voorliggend document is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarin is geborgd dat deze voorziening eerst gerealiseerd dient te worden, alvorens de binnen het plangebied beoogde woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gerealiseerd.

Toegevoegd: Artikel 4.2.5 Voorwaardelijke verplichting nieuwbouw, in de regels van het bestemmingsplan:

Nieuwe hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen de voor 'Wonen' bestemde gronden mogen pas worden gebouwd als in het kader van de waterberging binnen het plangebied compensatiemaatregelen worden getroffen met een totale inhoud van 17,5 m³.



Situatietekening compensatie winterbed

2. Bestemmingsplanherziening

2.1 Zie voor de argumenten voor het bestemmingsplan de planstukken die zijn toegevoegd als bijlage 3 (toelichting + bijlagen), bijlage 4 (regels + bijlage) en bijlage 5 (verbeelding).

Kanttekeningen

Geen

Duurzaamheid

De nieuwe woningen worden gasloos gerealiseerd. Daarnaast wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. De initiatiefnemer is gewezen op ons duurzaamheidsloket.

Participatie

Het plan is volledig in samenspraak met de huidige gebruikers/ bewoners van de gronden opgesteld. Voordat het plan in procedure is gegaan, is de initiatiefnemer in gesprek gegaan met de omwonenden om de plannen de bespreken en daar waar nodig af te stemmen.

Financiën

Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst opgesteld waarin de exploitatiekosten zijn geregeld. Daarnaast worden door de initiatiefnemer voor het in behandeling nemen van het bestemmingsplan leges betaald.

Communicatie

De vaststelling van het bestemmingsplan "Eindweg 9, Middelaar" en de daar uit volgende terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Ter Sprake en de Staatscourant.

De indiener van de zienswijze ontvangt een brief met de reactie op de ingediende zienswijze en de gevolgen hiervan.

Uitvoering

Het definitieve bestemmingsplan ligt zes weken ter inzage. Indien niemand beroep instelt bij de Raad van State, is het bestemmingsplan na deze beroepsperiode onherroepelijk. De initiatiefnemer kan vervolgens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen aanvragen.

Raadsvoorstel

Bijlage(n)

1. Ingediende zienswijze
2. Zienswijzennota
3. Bestemmingsplan “Eindweg 9, Middelaar” – Toelichting en Regels
   - 3a Bijlage bij toelichting – LKM-rapport
   - 3b Bijlage bij toelichting – LKM-advies
   - 3c Bijlage bij toelichting – Bodemonderzoek
   - 3d Bijlage bij toelichting – Quickscan Flora & Fauna
   - 3e Bijlage bij toelichting – Archeologisch onderzoek
   - 3f Bijlage bij regels – Lijst van bedrijfsactiviteiten
   - 3g Bijlage bij regels – Werken en werkzaamheden
   - 3h Bijlage bij regels – Beeldkwaliteitsplan en beplantingsplan
   - 3i Bijlage bij regels – Sloopkaart
   - 3j Bijlage bij regels – Archeologische beleidskaart
4. Bestemmingsplan “Eindweg 9, Middelaar” – Verbeelding

Mook, 16 maart 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Mook en Middelaar,

De gemeentesecretaris
J.M.G. Smits- de Kinkelder

De burgemeester
mr. drs. W. Gradisen