

Gemeente Boxmeer

Onderwerp:

Voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Hoogeind 1b.

Nummer:

AAN de raad van de gemeente Boxmeer

Boxmeer, 13 december 2016

Aanleiding

Op het perceel Hoogeind 1b in Oeffelt is een rozenkwekerij gevestigd. Dit bedrijf wordt beëindigd en het perceel wordt te koop gezet als (burger)woning. Het geldend bestemmingsplan Buitengebied geeft ons college de bevoegdheid de bestemming 'agrarisch bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', onder meer onder de voorwaarde dat een deel van de bebouwing gesloopt wordt. In dit geval zou dat betekenen dat ongeveer de helft van de 160 m² grote loods afgebroken zou moeten worden. De provinciale Verordening Ruimte staat maximaal 500 m² aan bijgebouwen toe bij burgerwoningen. Bij de in voorbereiding zijnde herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2008 vormt het provinciale beleid een leidraad. Vooruitlopend hierop hebben wij besloten om het verzoek om de bestaande bebouwing te mogen handhaven, te honoreren. Dit betekent dat geen gebruik gemaakt kon worden van de hiervoor genoemde wijzigingsbevoegdheid, maar dat een bestemmingsplan in procedure gebracht moest worden.

Nadere toelichting

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 oktober tot en met 29 november 2016 ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend door Waterschap Aa en Maas en door de heer C.J.G. Janssen, Hoogeind 1a in Oeffelt. Beide zienswijzen zijn tijdig ingekomen en daarmee ontvankelijk.

Rol van de gemeente

Gemeente is beslisser

Alternatieven en afwegingen

Waterschap Aa en Maas wijst er op, dat het perceel binnen de beschermingszones van de waterkering (Maasdijk) ligt en vraagt deze zones op de verbeelding aan te duiden als 'vrijwaringszone-dijk' en regels te stellen ter bescherming van het waterkerend vermogen.

De zienswijze achten wij gegrond en daarom stellen wij voor om op de verbeelding de gevraagde aanduiding aan te brengen, de toelichting aan te passen en in de regels de artikelen 7 tot en met 11 te vernummeren tot 8 tot en met 12 en een nieuw artikel 7 op te nemen dat luidt als volgt:

"Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "Vrijwaringszone-dijk" zijn de gronden, behalve bestemd voor het bepaalde in de ter plaatse geldende bestemmingen, ook bestemd voor:

- a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering met bijbehorende taluds, bermen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemmingen, mogen op, in en boven de gronden uitsluitend bouwwerken voor de waterkeringsvoorziening worden gebouwd, onder voorwaarde dat de bouwhoogte maximaal 3 meter mag zijn.

7.3 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in het vorige lid voor het bouwen ten behoeve van de ter plaatse geldende bestemmingen, onder voorwaarde dat:

- a. de bouwregels van de ter plaatse geldende bestemming worden gebruikt;
- b. de bebouwing niet mag leiden tot aantasting van het waterkerend vermogen van de waterkering;
- c. het waterschap vooraf een schriftelijk positief advies heeft afgegeven.

7.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.4.1 Werken en werkzaamheden

Ter plaatse van de aanduiding "Vrijwaringszone-dijk" is het verboden om zonder omgevings-vergunning de volgende werken geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te (laten) voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- f. het aanbrengen van drainage en andere leidingen;
- g. werken en werkzaamheden die een wijziging van het (grond)waterpeil tot gevolg hebben.

7.4.2 Uitzonderingen

Het verbod is niet van toepassing op werken geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn of krachtens een verleende omgevingsvergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.4.3 Toelaatbaarheid

Het verlenen van de omgevingsvergunning is alleen toelaatbaar, onder voorwaarde dat:

- a. de werken geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden niet mogen leiden tot aantasting van het waterkerend vermogen van de waterkering;
- b. het waterschap vooraf een schriftelijk positief advies heeft afgegeven."

De heer C. Janssen vraagt uw raad om het bestemmingsplan niet vast te stellen omdat het perceel Hoogeind 1b binnen de milieuzone van zijn bedrijf zou liggen.

Voor de locatie Hoogeind 1a in Oeffelt is op 16 februari 2012 een melding Besluit Landbouw Milieubeheer geaccepteerd voor het exploiteren van een veehouderij met maximaal 40 zoogkoeien en maximaal 32 stuks jongvee.

Het besluit landbouw milieubeheer is inmiddels vervangen door het Activiteitenbesluit. In tegenstelling tot wat er in de zienswijzen geschreven wordt kent de milieuwetgeving geen milieucirkels meer maar vaste afstanden voor bedrijven die onder het Activiteitenbesluit vallen. In de artikelen 3.115 tot en met 3.119 en 3.121 van het Activiteitenbesluit is aangegeven waaraan het aspect geur dient te voldoen. De geurgevoelige objecten zijn gelegen binnen een concentratiegebied en buiten de bebouwde kom van Oeffelt. In artikel 3.115 is bepaald dat de geurbelasting in een concentratiegebied binnen en buiten de bebouwde kom maximaal respectievelijk 3,0 ouE/m³ en 14,0 ouE/m³ mag bedragen.

Ingevolge artikel 3.118 kan bij gemeentelijke verordening worden afgeweken van de wettelijke normen. Uw raad heeft op 22 oktober 2015 de geurverordening vastgesteld, waarin aan de hand van een gebiedsvisie bepaald is wat de maximale geurbelasting op geurgevoelige objecten in bepaalde gebieden mag bedragen.

In de verordening is eveneens bepaald dat voor een dierenverblijf, waarin dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, een vaste afstand van minimaal 50 meter geldt tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom en minimaal 25 meter buiten de bebouwde kom. Deze afstanden gelden bij een veehouderij met minder dan 50 zoog-/ melkkoeien en 35 stuks jongvee.

De woning Hoogeind 1b wordt door de bestemmingsplanwijziging het dichtstbijzijnde geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. Deze woning ligt op een afstand van circa 160 meter vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.118 en dat betekent dat de bestemmingsplanwijziging van Hoogeind 1b naar een burgerwoning geen enkel gevolg heeft voor de vergunningsrechten van de locatie Hoogeind 1a.

Wettelijke basis

Van toepassing zijn de artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening.

Financiën

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkeling mogelijk, maar heeft betrekking op een functiewijziging. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde. Dit betekent dat voor dit bestemmingsplan vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is.

Afstemming andere projecten / derden

Niet van toepassing.

Voorlichting

Het raadsbesluit en het vastgesteld bestemmingsplan worden ter inzage gelegd.

Voorstel

1. de zienswijze van het waterschap Aa en Maas ontvankelijk en gegrond verklaren;
2. de zienswijze van de heer C.J.G. Janssen ontvankelijk en ongegrond verklaren;
3. bestemmingsplan Hoogeind 1b vaststellen overeenkomstig het bij dit besluit behorend en als zodanig gewaarmerkt ontwerp met identificatienummer NL.IMRO.BP17OefHoogeind-ON01, met inachtneming van de volgende wijzigingen:
 - a. op de verbeelding wordt op de beschermingszone A en B de aanduiding 'vrijwaringszone – dijk' gelegd;
 - b. in de regels worden de artikelen 7 tot en met 11 vernummerd tot 8 tot en met 12 en wordt een nieuw artikel 7 "Algemene aanduidingsregels" ingevoegd;
 - c. in de toelichting wordt op bladzijde 2 onderaan de volgende zin toegevoegd:
"Sinds 1 oktober 2012 gelden er via het Barro landelijke regels voor het bestemmen van primaire waterkeringen en de bijbehorende beschermingszones."
en op bladzijde 11 wordt onderaan de volgende alinea toegevoegd:
"*Waterkering*
Het plangebied ligt in de kernzone en beschermingszone A en B van de primaire waterkering langs de Maas. Deze zones zijn aangeduid als 'vrijwaringszone – dijk' en in de regels (artikel 7) is vastgelegd dat voor het bouwen van bouwwerken hoger dan 3 meter en voor het uitvoeren van werkzaamheden vooraf een schriftelijke positief advies van het waterschap nodig is."
4. geen exploitatieplan vaststellen omdat het bestemmingsplan geen ontwikkeling mogelijk maakt en kostenverhaal niet aan de orde is.

Burgemeester en wethouders van Boxmeer,
de secretaris,

de burgemeester,

drs. ir. H.P.M. van de Loo

K.W.T. van Soest

Bij het onderwerp Voorstel tot vaststelling van bestemmingsplan Hoogeind 1b horen de volgende bijlagen:

1. R-RE/2016/1459: raadsbesluit
2. R-RE/2016/1267: zienswijze waterschap Aa en Maas
3. R-RE/2016/1491: zienswijze de heer C.J.G. Janssen
4. R-RE/2016/1513: verbeelding
5. R-RE/2016/1514: regels
6. R-RE/2016/1515: toelichting
7. R-RE/2016/1516: overzichtskaartje