

Aan de gemeenteraad

Volgnummer
Dienst/afdeling SROL

Onderwerp:
vaststelling bestemmingsplan "Liesdaal 2^e en 3^e
fase, Maren Kessel"

Lith, 21 september 2010

Geachte raad,

Inleiding

Ter vaststelling ligt voor het bestemmingsplan "Liesdaal 2^e en 3^e fase, Maren Kessel. Met het bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de afronding van de eind vorige eeuw ingezette ontwikkeling van Maren Kessel met het plan Liesdaal.

De uitbreidingslocatie Liesdaal is opgenomen in verschillende gemeentelijke beleidsstukken zoals de Woonvisie Lith, de ontwikkelingsvisie gemeente Lith en het dorpsontwikkelingsplan. Omdat er slechts incidenteel inbreidingsruimte is, heeft de gemeente ervoor gekozen de komende jaren in te zetten op de realisatie van Liesdaal 2e en 3e fase. Met de uitbreidingslocatie Liesdaal fase 2 & 3 wordt beoogd om de woningbehoefte in de kern Maren-Kessel en het buurtschap Het Wild, waar de provincie geen uitbreiding van het bestaande bebouwde gebied toestaat (inbreiding is wel mogelijk), op te vangen tot en met het jaar 2020. Uit de woningbehoefte prognose uit de woonvisie blijkt dat voorzien kan worden in de geprognosticeerde woningbehoefte.

Door een gefaseerde ontwikkeling van het gebied en een gevarieerd bouwprogramma in alle prijsklassen wordt beoogd om een constante stroom van nieuwe woningen aan Maren-Kessel toe te voegen. Belangrijk hierbij is dat vooral aandacht besteed wordt aan een goede landschappelijke inpassing en het op tijd realiseren van betaalbare woningen voor starters. Een belangrijk aspect is het toevoegen van nul-tredenwoningen aan de woningvoorraad.

Om de ontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan 'Liesdaal 2e en 3e' opgesteld. In het kader van het bestemmingsplan zijn alle wettelijk vereiste onderzoeken uitgevoerd. Deze gegevens zijn geïnterpreteerd en bij de planvorming betrokken. Het betreft hier: geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, bodem, water, archeologie en cultuurhistorie, geur en flora en fauna. De opgestelde rapportages zijn opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan.

Vooroverleg

Het voorontwerp-bestemmingsplan is onderwerp geweest van het wettelijk vereiste vooroverleg met betrokken instanties. De resultaten van dit overleg zijn in de toelichting bij het bestemmingsplan opgenomen.

Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 13 juli 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Dit is gepubliceerd in de Staatscourant en in de Maasbode, onder vermelding van de mogelijkheid om een zienswijze naar voren te brengen.

Er zijn in totaal 2 zienswijzen ingediend tegen het ontwerp-bestemmingsplan. De zienswijzen zijn allemaal binnen de termijn ingediend en dus ontvankelijk. De zienswijzen zijn in bijgaande nota van Zienswijzen samengevat en verwerkt. Voor de inhoud van elke afzonderlijke zienswijze verwijzen wij u korthedshalve naar deze bijlage.

De ingediende zienswijze leiden naar onze mening niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Ambtshalve aanpassingen aan het plan

Het bestemmingsplan is op een aantal onderdelen aangepast. Het betreft hier enerzijds aanpassingen van de regels als gevolg van de inwerkingtreding van de Wabo per 1 oktober van dit jaar en anderzijds ten gevolge van een geactualiseerd geuronderzoek dat tot gevolg heeft dat er voor een aantal percelen in het zuid en van de planontwikkeling er tijdelijk een bouwverbod geldt tot de belemmering vanuit het aspect geur is opgeheven. Tot slot is de goothoogte van de particuliere kavel aan de Liesdaal weg aangepast. Deze hoogte was in het ontwerpplan niet correct opgenomen.

Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de ontwikkeling is een beeldkwaliteitplan opgesteld. In het beeldkwaliteitplan worden in aanvulling op het bestemmingsplan nadere richtlijnen gegeven met betrekking tot de architectonische invulling en de inrichting van de openbare ruimte van het plangebied. Het beeldkwaliteitplan zal moeten worden vastgesteld als onderdeel van de welstandsnota.

Wettelijke bepalingen

Vanaf 1 januari 2010 moeten alle ruimtelijke plannen volledig digitaal worden vastgesteld vanaf de ontwerpfase. Dat betekent, dat de dataset met als uniek kenmerk NL.IMRO.0808.BPliesdaalmrk.VG01 het ontwerpbestemmingsplan bevat.

De stukken die wij u op papier aanbieden vormen de zgn. analoge verbeelding, maar zijn in juridische zin niet meer het bestemmingsplan.

Financiële Haalbaarheid

Op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is de gemeente verplicht om grondexploitatiekosten te verhalen. Daartoe dient de raad in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Onder bepaalde voorwaarden is dit niet nodig; onder meer dient dan het kostenverhaal anderszins verzekerd te zijn.

De gemeente heeft alle gronden binnen het plangebied in eigendom. Alle kosten van grondexploitatie worden verdisconteerd in het grondbedrijfcomplex en ten laste gebracht van de uit te geven gronden.

Met de eigenaar van de particuliere ontwikkeling in het plan is een anterieure overeenkomst gesloten. Daarmee is het kostenverhaal anderszins verzekerd. Omdat ook aan de andere wettelijke voorwaarden wordt voldaan, is het in dit geval niet nodig om een exploitatieplan vast te stellen in het kader van art. 6.12 Wro. Hiertoe dient op grond van de wet expliciet besloten te worden.

Voorstel:

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met de beoordeling van de zienswijzen in de bij dit besluit behorende "Nota van zienswijzen";
2. in te stemmen met de in de "Nota van zienswijzen" aangegeven ambtshalve wijzigingen ten opzichte van ontwerpbestemmingsplan;
3. het bestemmingsplan "Liesdaal 2^e en 3^e fase, Maren Kessel" bestaande uit de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in de dataset met het identificatienummer NL.IMRO.0808.BPliesdaalmrk.VG01 en GML-bestand NL.IMRO.0808.BPliesdaalmrk.VG01 .gml als onderdeel daarvan, met de aangegeven wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan langs elektronische weg vast te stellen;
4. de bij dit besluit behorende verbeelding van het bestemmingsplan op papier vast te stellen;
5. geen exploitatieplan vast te stellen;
6. het beeldkwaliteitplan Liesdaal 2^e en 3^e fase, Maren Kessel vast te stellen als onderdeel van de gemeentelijke welstandsnota.
7. aan te geven, dat gebruik is gemaakt van een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing en dat het bestemmingsplan op verzoek op deze ondergrond kan worden getoond;
8. aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en de Inspectie Vrom Regio-Zuid te verzoeken om te verklaren, dat zij geen bezwaar hebben tegen eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de termijn van zes weken genoemd in artikel 3.8. lid 4 van de Wet ruimtelijke ordening.

Burgemeester en wethouders van Lith,
De secretaris, ls. De burgemeester,

drs. M.J.H. van Schaijk S. Haasjes-van den Berg.

Coll:

Bijlagen : Bijlagen

Ter inzage : Nee

Begr. Wijziging : Nee

Bestandsnaam : Document4