

Datum

19 februari 2019

Onderwerp

vaststellen bestemmingsplan 'Maasdijk 61,
Neerlangel'

Aantal bijlagen

div.

Wat adviseert het college te besluiten?

Het bestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel' vast te stellen op basis van bijgaande stukken: raadsvoorstel, raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, het bestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel' met bijlagen.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Dit bestemmingsplan is opgesteld om op de locatie Maasdijk 61 in Neerlangel naast het agrarische bedrijf verschillende recreatieve functies toe te staan (3 recreatiewoningen, een theehuis en een multifunctionele ruimte). Ook wordt een cultuurhistorische schuur op het perceel in gebruik genomen als bedrijfswoning en zal de huidige bedrijfswoning worden aangeduid als plattelandswoning. Dit maakt dat deze woning ook door derden bewoond mag worden. Verder is de wens om een beroep aan huis te gaan voeren (fotostudio).

Om de hiervoor genoemde ontwikkelingen juridisch-planologisch mogelijk te maken is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

Welk resultaat willen we bereiken?

Het resultaat is een actueel, digitaal bestemmingsplan, dat voorziet in een goede planologisch-juridische regeling voor de gewenste ontwikkelingen op het perceel Maasdijk 61 in Neerlangel.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?*3.1 Het voorstel past in het beleid.*

Het bestemmingsplan past binnen ingezet beleid met betrekking tot toerisme en recreatie.

Het bevat geen nieuw beleid. Zo staat in de structuurvisie Buitengebied Oss – 2015 staat dat we toerisme en recreatie langs de Maas willen stimuleren.

Door het realiseren van een bedrijfswoning in de cultuurhistorische schuur kan de waardevolle schuur behouden blijven.

De beleidskaders zijn verder uitgewerkt in de toelichting bij dit bestemmingsplan.

3.1 De zienswijzen leiden tot enkele aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er zijn 3 reacties (zienswijzen) ontvangen. Wij stellen u voor om deze zienswijzen gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Met de in de Nota van zienswijzen en wijzigingen genoemde aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan is tegemoet gekomen aan de zienswijzen voor zover die gegrond zijn.

4.1 Dit is een wettelijke verplichting

Het bestemmingsplan is gebaseerd op een ondergrond die ontleend is aan de GBKN-kaart, aangevuld met kadastrale grenzen en kadastrale bebouwing (voor zover verwerkt door het Kadaster). Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad dit in het vaststellingsbesluit expliciet aangeven.

5.1 Omdat er een overeenkomst is afgesloten, is een exploitatieplan niet nodig

De gemeente heeft het kostenverhaal daarvan geregeld via anterieure overeenkomsten met de betrokken grondeigenaren. Daarom is op grond van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan nodig. De gemeenteraad moet dit wel expliciet besluiten.

6.1 Een m.e.r.-beoordeling is niet nodig

Er is op grond van de selectiecriteria uit bijlage III bij de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling niet gebleken van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu die leiden tot een m.e.r.-beoordelingsplicht. De gemeenteraad moet in een dergelijk geval expliciet besluiten om geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Wat zijn tegenargumenten of risico's?

1.1 Het bestemmingsplan is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan

De ingediende zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan hebben geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In bijgevoegde nota 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Maasdijk 61, Neerlangel' hebben wij alle zienswijzen samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. Indieners van een zienswijze hebben gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aan een afvaardiging van uw raad de ingebrachte zienswijze mondeling toe te lichten. Een aantal zienswijzen heeft geleid tot aanpassing van het plan.

Naast de wijzigingen die het gevolg zijn van ingediende zienswijzen, is in het vast te stellen bestemmingsplan een aantal ondergeschikte, ambtshalve, wijzigingen aangebracht. Het overzicht van de wijzigingen treft u aan in de zienswijzennota. Deze veranderingen zijn vatbaar voor beroep.

1.2 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Diegenen die een zienswijze hebben ingediend, kunnen tegen de vaststelling van het bestemmingsplan beroep instellen bij de Raad van State. Iedereen kan beroep instellen tegen de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan.

Waar moeten we rekening mee houden?

a. Financiën

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemers.

b. Communicatie

De tervisielegging van het vastgestelde bestemmingsplan communiceren wij volgens gebruikelijke methode: een publicatie in Oss Actueel, in de Staatscourant en digitaal via www.oss.nl.

Over de besluitvorming informeren wij de indieners van zienswijzen per brief. Zes weken na de vaststelling (dit is een wettelijk voorgeschreven termijn) publiceren wij het vaststellingsbesluit in de Staatscourant en in Oss Actueel.

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kunnen op basis daarvan vergunningen worden verleend.

d. Overlegd met

De wettelijke vooroverlegpartners is gevraagd een reactie te geven op het ontwerpbestemmingsplan. De weergave hiervan treft u aan in de toelichting.

De dorpsraad is geïnformeerd over het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen

1. bestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting, met bijlagen.
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan 'Maasdijk 61, Neerlangel'.