

Onderwerp

Ontwerp van het bestemmingsplan 'Hustenweg ong. Maren Kessel - 2019'

Datum	25 juni 2019	Naam en telefoon	M. ter Avest
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling	Portefeuillehouder	J. van der Schoot

Wat adviseer je te besluiten?

1. Geen inspraakprocedure te volgen voor dit plan.
2. De vaststellingsprocedure te starten door het ontwerpbestemmingsplan ter visie te leggen, en bekend te maken dat zienswijzen kunnen worden ingediend.
3. Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Hustenweg ong. Maren-Kessel - 2019' voor informatie te sturen naar de commissie Ruimte.

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op de locatie Hustenweg ongenummerd bij 't Wild/Gewande is een vervallen gemaal aanwezig. De eigenaar wil het gemaal herbouwen en onderdeel maken van een ruime nieuw te bouwen woning. Bij de herbouw worden enkele bestaande typische elementen teruggeplaatst. De beoogde woning krijgt een grotere inhoud dan gebruikelijk. Daar staat een aantal ontwikkelingen tegenover, namelijk het herbouwen van het voormalige gemaal, de restauratie van de bijbehorende keermuur, het verbeteren van de aanwezige terp waarop het gemaalgebouw staat en het natuurlijk en landschappelijk inpassen van het omliggende terrein.

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

Aan welke opdracht draagt dit advies bij?

Niet van toepassing.

Welk resultaat willen we bereiken?

We willen komen tot een onherroepelijke herziening van het bestemmingsplan voor het bouwen van een nieuwe woning met een grotere inhoud aan de Hustenweg ongenummerd te Maren-Kessel, waarbij het oude gemaalgebouw wordt herbouwd als onderdeel van de nieuwe woning.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

1.1 Het is een zogenoemd "klein plan"

Het gemeentelijk beleid voor de toepassing van inspraak bij ruimtelijke plannen biedt de mogelijkheid om bij "kleine plannen" af te zien van inspraak. Omdat het plan een beperkt effect heeft, is inspraak niet nodig. We gaan dan ook meteen een ontwerpwijzigingsplan ter visie leggen.

2.1 De gewenste ontwikkeling past in het beleid

De bestaande woonbestemming blijft intact, waardoor er planologisch geen veranderingen zijn. De inhoud van de woning wordt flink vergroot. Het ontwerp van de nieuwe woning past met het industriële karakter bij de strakke, planmatige opzet van het gemaal en bijbehorende infrastructuur. Het gemaal vormt de drager van het geheel en blijft het belangrijkste gebouw. Alle bebouwing is voorgesteld op en gedeeltelijk in de terp. Gezien de solitaire ligging zal de functionele uitstraling op de omgeving niet wijzigen. Met herbouw van het gemaalgebouw doet het plan recht aan het behouden en herstellen van de cultuurhistorische waarde van de locatie.

2.2 De bouw van de woning levert een ruimtelijke kwaliteitsverbetering op.

Voor het bouwen van een woning met een grotere inhoud dan het bestemmingsplan toestaat is een tegenprestatie nodig in de vorm van ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Hier hebben wij (een regionaal) afsprakenkader voor. Kwaliteitsverbetering levert het plan door de aanleg van natuur- en landschapselementen, het wijzigen van agrarische grond naar natuurbestemming en de herbouw van het gemaalgebouw met hergebruik van authentieke elementen. Dit is zeker gesteld in de regels van het bestemmingsplan en in de anterieure overeenkomst.

Wat zijn kanttekeningen, tegenargumenten of risico's?

3.1 Iedereen kan zienswijzen indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Tegen het ontwerpbestemmingsplan kan iedereen zienswijzen indienen. Belanghebbenden hebben de mogelijkheid om later beroep in te stellen tegen het vastgestelde bestemmingsplan.

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 initiatiefnemer.

b. Communicatie

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

c. Uitvoering

Na inwerkingtreding van het bestemmingsplan kan de benodigde omgevingsvergunning worden verleend.

d. Overlegd met

Vooroverleg heeft plaatsgevonden met Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Bijlagen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hustenweg ong. Maren-Kessel - 2019' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen.