

Aan de gemeenteraad

Datum

17 september 2019

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Hustenweg ong.
Maren-Kessel - 2019

Aantal bijlagen

3

Wat adviseert het college te besluiten?

Het bestemmingsplan 'Hustenweg ong. Maren-Kessel - 2019' vast te stellen overeenkomstig bijgaande stukken (raadsvoorstel, raadsbesluit, nota van zienswijzen en wijzigingen, bestemmingsplan met bijlagen).

Wat is de aanleiding voor dit advies?

Op de locatie Hustenweg ongenummerd bij 't Wild/Gewande is een vervallen stoomgemaal aanwezig. De eigenaar wil het gemaalgebouw herbouwen en onderdeel maken van een ruime nieuw te bouwen eigentijdse 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. Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft

gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Het bestemmingsplan is gereed om voor vaststelling aan uw gemeenteraad voor te leggen.

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 Hustenweg ongenummerd in Maren-Kessel.

Welke argumenten zijn er voor dit advies?

3.1 Het voorstel 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. Met herbouw van het gemaalgebouw doet het plan recht aan het behouden en herstellen van de cultuurhistorische waarde van de locatie.

3.1 De zienswijze leidt tot enkele aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft zes weken ter inzage gelegen. Er is 1 reactie (zienswijze) ontvangen. We hebben de zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. Dit is uitgewerkt in de 'Nota van zienswijzen en wijzigingen'. De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan op een onderdeel aan te passen. Wij stellen u voor om deze zienswijze gedeeltelijk gegrond te verklaren.

Met de in de Nota van zienswijzen en wijzigingen genoemde aanpassingen op het ontwerpbestemmingsplan is tegemoet gekomen aan de zienswijze.

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 zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan heeft geleid tot een aanpassing van het bestemmingsplan. In bijgevoegde nota 'Nota van zienswijzen en wijzigingen ontwerpbestemmingsplan Hustenweg ong. Maren-Kessel - 2019' hebben wij de zienswijze samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De indiener van de zienswijze heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om aan een afvaardiging van uw raad de ingebrachte zienswijze mondeling toe te lichten.

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

1.2 Er is beroep mogelijk tegen de vaststelling

Diegene die een zienswijze heeft ingediend, kan 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 initiatiefnemer.

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 van het bestemmingsplan.

Bijlagen

1. Het bestemmingsplan 'Hustenweg ong. Maren-Kessel - 2019' bestaande uit regels, verbeelding en toelichting met bijlagen.
2. Nota van zienswijzen en wijzigingen