

Onderwerp

Voorstel aan de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011'.

Datum	5 maart 2012	Naam steller,	R.O. van der Vorst, 9876
Kenmerk		telefoon	
Afdeling	Ruimtelijke Ontwikkeling Landelijk Gebied	Portefeuillehouder	Reina de Bruijn

Voorstel

Voorgesteld wordt om:

1. In te stemmen met de 'Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kom Het Wild - 2011' en met de wijzigingen, die als gevolg van de zienswijzen en die ambtshalve, in het bestemmingsplan worden aangebracht;
2. In te stemmen met de inhoud van het vast te stellen bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011' zoals vastgelegd in bijgaande digitale en papieren versie;
3. De gemeenteraad voor te stellen dit bestemmingsplan vast te stellen conform bijgaande stukken (raadsvoorstel, raadsbesluit, nota zienswijzen en bestemmingsplan zelf).

Aanleiding

Voor de herziening van oude bestemmingsplannen is een programma opgesteld (Oss en Lith geïntegreerd) met als deadline 1 juli 2013. Vanaf dat moment mag de gemeente, wanneer een bestemmingsplan ouder is dan 10 jaar, geen leges meer in rekening brengen voor omgevingsvergunningen binnen het gebied waarvoor het bestemmingsplan geldt.

Het geldende bestemmingsplan 'Kom Het Wild' is vastgesteld in 1977. Voor de kernen Teeffelen en Het Wild is de actualisatie van de bestemmingsplannen reeds in 2009 in gang gezet. Voor u ligt nu het bestemmingsplan Kom Het Wild - 2011, het actualisatieplan voor de kern het Wild.

Beoogd effect

Een bestemmingsplan regelt welke functie in welke omvang op een bepaalde locatie mag worden uitgeoefend. Daarmee is het bestemmingsplan een belangrijk wettelijk instrument dat rechtszekerheid geeft aan burgers en belanghebbenden. Het bestemmingsplan is bindend. Het thans geldende bestemmingsplan 'Kom Het Wild' is op meerdere fronten verouderd. Buiten bovengenoemde reden dat de gemeente op 1 juli 2013 niet over bestemmingsplannen wenst te beschikken die ouder zijn dan 10 jaar, is beleid, wet- en regelgeving veranderd en is het geldende bestemmingsplan opgesteld ten tijde van de voormalige gemeente Lith. Daarmee voldoet het niet aan de Osse standaard die voorziet in de

uniformering van de regels van bestemmingsplannen. Met deze standaard brengen wij, binnen de gemeentelijke grenzen, zoveel als mogelijk gelijkheid in regels.

Argumenten

a. Een conserverend plan dat ruimte biedt aan enkele nieuwe ontwikkelingen

Zoals onder de "aanleiding" en "het beoogd effect" reeds is geduid, is het bestemmingsplan verouderd. Na een grondige inventarisatie in het veld en aan de hand van het bestaande bestemmingsplan en luchtfoto's is dit ontwerp tot stand gekomen. Daarbij is in de weergave van de bestemmingen op de plankaart aangesloten bij de thans geldende wettelijke vereisten en de gemeentelijke standaarden. Dit geldt ook voor de regels. Uitgangspunt bij het opstellen is dat bestaande rechten zoveel mogelijk gehandhaafd blijven. Gezien het hierboven beschrevene kan worden geconcludeerd dat het plan in hoofdzaak een conserverend plan is.

In hoofdzaak, want sinds de vaststelling in 1977 van het nu geldende plan zijn er door tal van initiatiefnemers verzoeken ingediend. De verzoeken waar al medewerking aan is verleend via een ontheffingsprocedure zijn als bestaande situatie opgenomen.

Daarnaast is er nog een particulier initiatief meegenomen in dit plan. Het gaat hierbij om de vergroting van een meubelmakerij aan de Zandenweg 2.

Uit de ingediende ruimtelijke onderbouwing blijkt dat er geen belemmeringen bestaan vanuit bijvoorbeeld milieu, archeologie, flora en fauna, et cetera ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling. Verder is zijn er in een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met de initiatiefnemers over het verhaal van kosten door het initiatief te betrekken in de planologische procedure. In hoofdstuk 6 van de toelichting treft u een nadere omschrijving van de nieuwe ontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing is als bijlage toegevoegd aan de toelichting.

Het opstellen van een bestemmingsplan is geen gemakkelijke opgave, zeker omdat het geldende bestemmingsplan verouderd is. Beleid, wet- en regelgeving zijn veranderd maar ook maatschappelijke processen en individuele belangen hebben hun weerslag op de totstandkoming van het bestemmingsplan.

b. Gewijzigde vaststelling

Ambtshalve zijn er een aantal wijzigingen aangebracht in de toelichting van het bestemmingsplan en op de verbeelding en de regels. Deze wijzigingen komen enerzijds voort uit de verdere ontwikkeling van de Osse standaard en anderzijds als gevolg van onvolkomenheden uit het plan. Het betreft hier:

1. aanpassing van de toelichting naar de laatste Osse standaard alsmede de toevoeging van recent provinciaal beleid;
2. aanpassen van de regels naar de laatste Osse standaard;
3. toevoeging van de aanduiding opslag op voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel Zandenweg 1;
4. toevoeging van de aanduiding Karakteristiek voor de aanwezige monumenten in de kern;
5. aanpassen van enkele goot en maximale bouwhoogten op de verbeelding;
6. aanpassen van foutief opgenomen bouwvlakken op de verbeelding;
7. aanpassen van foutief opgenomen bestemming (wonen in plaats van agrarisch) voor een tweetal percelen aan de Wildseweg en de Leeuwkesgraaf;

Daarnaast is als gevolg van de ingediende zienswijze van Rijkswaterstaat het bestemmingsplan aangepast. Zo is de dubbelbestemming Waterstaat – Uiterwaard aangepast in Waterstaat – stroomvoerend regime. Verder is de toelichting aangepast/aangevuld op de waterstaatsbelangen en externe veiligheid.

c. Exploitatieplan

Op grond van de 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.

Zoals gezegd hebben wij met de initiatiefnemer van de ontwikkeling in de kern een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het verhaal van de kosten voor de gemeente geregeld. 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.

d. Besluit mer

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Deze wijziging houdt in, dat nagenoeg overal waar nieuwe activiteiten of nieuwe projecten mogelijk gemaakt worden een afweging gemaakt moet worden of een merbeoordeling nodig is of niet. Daar moet dan ook altijd een besluit over genomen worden. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011' komt naar voren dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft die leiden tot een merbeoordelingsplicht.

Kanttekeningen

n.v.t.

Randvoorwaarden

a. Exploitatieplan

Op grond van de 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.

Zoals gezegd hebben wij met de initiatiefnemer van de ontwikkeling in de kern een anterieure overeenkomst gesloten. Hierin is het verhaal van de kosten voor de gemeente geregeld. 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.

b. Besluit mer

Per 1 april 2011 is het Besluit milieueffectrapportage gewijzigd. Deze wijziging houdt in, dat nagenoeg overal waar nieuwe activiteiten of nieuwe projecten mogelijk gemaakt worden een

afweging gemaakt moet worden of een merbeoordeling nodig is of niet. Daar moet dan ook altijd een besluit over genomen worden. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan 'Kom Het Wild - 2011' komt naar voren dat het plan geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft die leiden tot een merbeoordelingsplicht.

c. Gevolgde procedure

Gelet op de uniforme openbare voorbereidingsprocedure (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht) heeft het ontwerp bestemmingsplan met de daarop betrekking hebbende stukken met ingang van 28 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan is gepubliceerd in de Staatscourant en in het gemeentelijke huis-aan-huisblad Oss Actueel. Binnen de termijn kon een ieder zijn/haar zienswijzen kenbaar maken. Er zijn drie schriftelijke zienswijzen ontvangen.

Twee zienswijzen, waaronder die van het ministerie van Infrastructuur en Milieu, RWS Dienst Noord-Brabant, hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. De overige zienswijze heeft niet geleid tot aanpassing van het plan. De beoordeling van de zienswijze is terug te lezen in de nota van Zienswijze die als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan, maar ook als bijlage bij het raadsbesluit, is gevoegd.

Bijlagen

1. Raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Het Wild – 2011';
2. Raadsbesluit tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Kom Het Wild – 2011';
3. Nota van Zienswijze behorende bij het bestemmingsplan 'Kom Het Wild – 2011';
4. Bestemmingsplan 'Kom Het Wild – 2011' bestaande uit:
 - a. Toelichting bestemmingsplan 'Kom Het Wild – 2011'
 - b. Regels bestemmingsplan 'Kom Het Wild – 2011'
 - c. Verbeelding bestemmingsplan 'Kom Het Wild – 2011'
 - d. Bijlagen bij de toelichting bestemmingsplan 'Kom Het Wild – 2011'