

Nota zienswijzen

Wijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2020, Molenstraat 13a' (BP1220), Maasdriel

1. Inleiding

Het ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied wijziging 2020, Molenstraat 13a' lag overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 24 december 2020 tot en met 3 februari 2021 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen. Er is één zienswijze ontvangen.

In paragraaf 2 van deze nota is de zienswijze is per onderdeel waartegen de zienswijze zich richt samengevat en vervolgens voorzien van een antwoord. Daarbij is aangegeven of de zienswijze leidt tot een aanpassing van het wijzigingsplan. In verband met privacy van de indiener is de naam en het adres niet opgenomen in het verslag. De samenvatting van de zienswijze heeft tot doel om de leesbaarheid van deze nota te vergroten. Bij de beoordeling van de zienswijze is de volledige brief, zoals deze bij de gemeente is ingediend, betrokken.

2. Gemeentelijk standpunt

De zienswijze bevat de volgende opmerkingen:

1.

Samenvatting

Op de plankaart behorende bij het wijzigingsplan is slechts een deel van het perceel sectie D, nummer 956, gemeente Rossum opgenomen. Ook de achterliggende agrarische percelen dienen in het wijzigingsplan te worden opgenomen. De beoogde ontwikkeling kan slechts tot stand komen indien de bestaande voorheen agrarische bouwwerken en de overige bouwwerken op voornoemde percelen verwijderd worden en blijven. Er is onvoldoende rechtszekerheid dat de bestaande bouwwerken en het overige niet agrarische gebruik op de gronden binnen de voornoemde percelen verwijderd worden dan wel beëindigd worden. Het enkel vastleggen van de sloopverplichting in de anterieure overeenkomst biedt voor indieners onvoldoende rechtszekerheid. Indiener verzoekt de verbeelding uit te breiden zodanig dat de percelen sectie D, nummers 956 en 957, gemeente Rossum onderdeel zijn van het wijzigingsplan.

Reactie gemeente

De wijziging betreft uitsluitend de gronden die ook daadwerkelijk worden gewijzigd. Dit zijn de gronden die van Agrarisch naar Wonen worden gewijzigd. Conform het bepaalde in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.7.5. van het bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening 2016' wordt uitsluitend het deel van het bouwvlak waar de woonbestemming is beoogd, meegenomen in de wijziging. Voor de overige gronden wijzigt de bestemming niet.

De sloopverplichting voor gebouwen buiten de bestemming Wonen is – naast de anterieure overeenkomst – ook gewaarborgd in de regels van het wijzigingsplan onder de voorwaardelijke verplichting art. 3.1.2. onder a. Daarmee is de rechtszekerheid volledig geborgd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

2.

Samenvatting

Ook verzoekt indiener om de diepte van de bestemming 'Wonen' niet ruimer te stellen dan de bestaande woonbestemming van het perceel Molenstraat 13. De argumenten daartoe zijn het uitgangspunt bij de totstandkoming van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied herziening 2016' nl een diepte van de woonbestemming van 40 m vanaf de voorgevel van de woning en het voorkomen van verstening en verrommeling. Indiener vraagt om de diepte van de woonbestemming te beperken tot 40 m.

Reactie gemeente

De diepte van de woonbestemming is i.c. afgestemd op de specifieke situatie op het perceel. Door sloop en inpassing ontstaat er een goede woonsituatie, waardoor juist verstening en verrommeling wordt tegengegaan. In het plan is nu een bestemmingsvlak voor 'Wonen' toegekend van circa 41,5 meter vanaf de voorgevel van de woning tot einde bestemmingsvlak. Er is dan ook maar in beperkte

mate afgeweken van het uitgangspunt in het vigerende bestemmingsplan, welke geen nadelige gevolgen heeft voor indiener.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is niet gegrond en leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

3.

Samenvatting

De regels zijn niet in overeenstemming of afgeleid van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, herziening 2016'. Daarbij valt het de indiener op dat er wel meer begrippen ontbreken in het wijzigingsplan welke wel zijn opgenomen in het vigerend bestemmingsplan. Ook constateert indiener dat binnen het ontwerp wijzigingsplan bijgebouwen en aan- en uitbouwen tot op de perceelgrens mogen worden opgericht. Dit in tegenstelling tot de regels in het bestemmingsplan Buitengebied, waar een afstand tot 1 m tot de zijdelingse perceelsgrens wordt voorgeschreven. Een maximale bouwdiepte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken ontbreekt en er worden forsere, bouw mogelijkheden geboden dan binnen het artikel 'Wonen' van het vigerend bestemmingsplan.

Reactie gemeente

Het is juist dat de opzet van de bestemming 'Wonen' afwijkt van de opzet van de bestemming 'Wonen' in het bestemmingsplan 'Buitengebied Herziening 2016'. Dit heeft te maken met de historie van het opstellen van dit wijzigingsplan. Er is geen sprake van forsere bouw mogelijkheden, sterker nog, de toegestane goot- en bouwhoogte (4,5 en 8,5 m) zijn lager dan de toegestane goot- en bouwhoogte op perceel van indiener (6,5 en 11 m). Ook is – in afwijking van de overige woonbestemming en aan de Molenstraat, binnen het wijzigingsplan een bouwvlak en de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

Het onderdeel dat direct invloed heeft op het belang van indiener, nl. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 1 meter voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen, is abusievelijk niet opgenomen in het wijzigingsplan en zal bij vaststelling worden opgenomen.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is deels gegrond en leidt tot een aanpassing in de regels. De afstand van 1 meter voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan.

4.

Samenvatting

Voor indieners is het onduidelijk of de nieuwe woning enkel bestemd is voor één huishouden. Daar het begrip 'huishouden' ontbreekt. Er is binnen het wijzigingsplan onvoldoende gewaarborgd dat de woning, al dan niet met een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik, voor het huisvesten van arbeidsmigranten in gebruik genomen kan worden dan wel dat kamergewijze verhuur wordt uitgesloten.

Reactie gemeente

Deze wijziging richt zich op het mogelijk maken van één woning, waarbij de woning bedoeld is voor één huishouden en niet bedoeld is voor kamergewijze verhuur. In het vast te stellen wijzigingsplan zal als strijdig gebruik kamergewijze verhuur worden opgenomen. We sluiten daarbij aan bij de regeling

zoals deze is opgenomen in de 'parapluherziening verkamering woningen 2020'. Ter verduidelijking wordt ook het begrip huishouden aan het plan toegevoegd.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond en leidt tot een aanpassing in de regels. Er wordt in de regels strijdig gebruik opgenomen voor gebruik anders dan voor de huisvesting van één huishouden, waaronder in geval wordt begrepen kamerverhuur. Verder wordt het begrip huishouden toegevoegd.

5.

Samenvatting

Volgens de voorwaardelijke verplichting ex. artikel 3.1.2 sub a. wordt er pas gesloopt binnen drie maanden na realisatie van de woning ; dit biedt voor indieners onvoldoende garantie dat de bestaande bebouwing verwijderd wordt en het overige niet agrarische gebruik ook daadwerkelijk beëindigd wordt. Het is onduidelijk wat de omvang is van het "perceel" zoals beschreven in de voorwaardelijke verplichting. De opgenomen voorwaardelijke verplichting geen garantie gesteld op enige termijn waarbinnen de woning gereed dient te zijn. Dit geeft een dermate grote rechtsonzekerheid dat de voorwaardelijke verplichting anders dient te worden ingestoken. Indieners verzoeken om ook de bouw van de woning aan termijnen te verbinden.

Reactie gemeente

Het is in eenieders belang om de voorwaardelijke verplichting eenduidig en rechtzeker te formuleren. Teneinde meer duidelijkheid te bieden, zullen de betreffende perceelnummers worden opgenomen in de voorwaardelijke verplichting.

Daarnaast wordt er aan de uitvoering van de sloop een termijn van maximaal 3 jaar na onherroepelijk worden wijzigingsplan gekoppeld.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond, om meer duidelijkheid te geven vindt een aanpassing plaats in de regels. Om voor een ieder duidelijk te maken om welke perceelnummers het betreft, worden deze opgenomen in de voorwaardelijke verplichting. Daarnaast wordt een uiterlijke termijn aan de sloop toegevoegd. Ofwel 3 maanden na realisatie van de woning, dan wel maximaal 3 jaar na onherroepelijk worden wijzigingsplan ongeacht of de woning al in gebruik is genomen.

6.

Samenvatting

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er plaatselijk sprake is van vervuiling in de bodem. Binnen de voorwaardelijke verplichting, zie artikel 3.1.2 sub a van het wijzigingsplan, is hier geen enkele koppeling aanwezig. Men is dus niet gehouden aan het saneren van de vervuiling voorafgaand of op korte termijn na ingebruikname van de nieuwe woning. Daar deze vervuiling zich ook (deels) bevindt buiten het plangebied van het wijzigingsplan geeft dit een grote rechtsonzekerheid.

Reactie gemeente:

Uit het bodemonderzoek blijkt dat er maatregelen genomen moeten worden om het plan geschikt te maken voor de beoogde bestemming. Bij de daadwerkelijke bouw zal voldaan worden aan de normen die gelden voor de bodemkwaliteit. Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zal hier aan moeten worden voldaan. Voor vaststelling van het wijzigingsplan is het van belang om de financiële uitvoerbaarheid te toetsen. De bodemsanering speelt hierbij ook een rol. Daarom heeft

initiatiefnemer in juli 2020 een specifiek op deze locatie gerichte kostenraming op laten stellen voor de sanering nodig is. Hierbij zijn de kosten berekend en is aangetoond dat het plan financieel uitvoerbaar is. De vervuiling buiten het plangebied heeft geen effect op de uitvoerbaarheid van het onderhavige plan.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond. Ter verduidelijking van de financiële uitvoerbaarheid wordt deze paragraaf in de toelichting aangepast.

7.

Samenvatting

Dat er in de toelichting vermeld wordt dat de bebouwing is wegbestemd acht indiener geheel onjuist.

Reactie gemeente

Het is juist dat er in formele zin geen sprake is van wegbestemmen. Vanwege de sloopverplichting in het wijzigingsplan (en de voorwaarden opgenomen in de anterieure overeenkomst) worden de gebouwen wel in materiele zin wegbestemd: zodra ze gesloopt zijn is een herbouw volgens de regels van ook het bestemmingsplan Buitengebied niet meer mogelijk (in art 3.2.2. onder a1 gaat uit van 'bestaand').

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan.

8.

Samenvatting

Door indieners wordt bestreden dat er sprake is van 570m² aan bestaande en legaal aanwezige agrarische bebouwing welke in aanmerking komt voor het toepassen van het VAB-beleid.

Reactie gemeente

Voor toepassing van het VAB beleid is sloop van minimaal 500 m² voormalige agrarische bebouwing noodzakelijk. Het bestaande legale voormalig agrarisch bedrijfsbouw heeft een oppervlakte van circa 533 m². Daarmee wordt voldaan aan de regels van het VAB beleid. Daarnaast is er reeds circa 109 m² aan overige bebouwing gesloopt op het perceel en wordt er nog circa 50 m² gesloopt/verwijderd. Ter verduidelijking wordt in de toelichting een kaartje opgenomen met daarop weergegeven de te slopen/reeds gesloopte bebouwing.

Conclusie

Dit onderdeel van de zienswijze is ongegrond en leidt niet tot een aanpassing van het wijzigingsplan. Ter verduidelijking wordt er een kaartje opgenomen in de toelichting met daarop weergegeven de te slopen/reeds gesloopte bebouwing. In de regels van het bestemmingsplan wordt verwezen naar deze bijlage in de toelichting.