

Raadsbesluit



Gemeente
West
Maas en
Waal

Onderwerp: Bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal correctie 2014

Nr. 2015/04-8
15int167

De Raad van de gemeente West Maas en Waal,

Gezien het voorstel van Burgemeester en Wethouders, d.d. 10 februari 2015, nr. 2.3.2

Overweging:

dat, het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal correctie 2014 vanaf 10 april 2014 in het kader van de wettelijke procedure gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende deze termijn drie zienswijzen zijn ingediend;

dat indieners in de gelegenheid zijn gesteld om hun zienswijze mondeling toe te lichten bij de Hoorcommissie Ruimtelijke Ordening;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening;

BESLUIT:

1. De ingekomen zienswijzen ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond te verklaren, zoals aangegeven in de bij dit besluit behorende en als zodanig gewaarmerkte "Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, West Maase en Waal correctie 2014"
2. Het bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal correctie 2014 op basis van het genoemde onder 1 gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan en hieraan planidentificatienummer NL.IMRO.0668.BUIcorrectie2014-BVA1 toe te kennen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering op 2 april 2015

DE RAAD VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL,
De griffier,

Mr. G.E.M. Gieling

De voorzitter,

Th.A.M. Steenkamp



Gemeente
West
Maas en
Waal

Behoort bij raadsbesluit d.d. 2 april 2015 nr. 2015/04-8

Nota beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal correctie 2014

Schriftelijk en mondelinge zienswijzen

Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 10 april 2014 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Daarvan is mededeling gedaan in de Waalkanter en de Staatscourant van woensdag 9 april 2014. Binnen deze termijn heeft eenieder zijn/haar zienswijze daarover kenbaar kunnen maken. Tijdens de ter inzage termijn zijn er drie zienswijzen binnengekomen.

De zienswijzen

Naam	Betreft adres	Correspondentie adres	Gedateerd	Ingekomen d.d.
Indiener 1	Landgoed Appeltern	Maasdijk 4 6629 KB Appeltern	20 mei 2014	20 mei 2014
Indiener 2	Landgoed Appeltern	Postbus 44 5201 AA 's- Hertogenbosch	19 mei 2014	20 mei 2014
Indiener 3	Lageweg 13 ^e Dreumel	Postbus 1106 6501 BC Nijmegen	15 mei 2014	19 mei 2014

Samenvatting en beoordeling zienswijzen:

Indiener 1:

Inhoud zienswijze

Door slechts één woning per bestemmingsvlak toe te staan wordt ingegaan tegen de historisch gegroeide gebruiksentwikkelingen van het landgoed Appeltern. Met deze correctie worden de resultaten van deze historische ontwikkeling zelfs enigszins teruggedraaid.

Verzocht wordt in het bestemmingsvlak Wonen – Landhuis altijd meerdere wooneenheden toe te staan binnen de bestaande monumentale/historische hoofd- en bijgebouwen en bouwvlakken. Het aantal daadwerkelijke eenheden is dan afhankelijk van de initiatieven van de eigenaren en hun visies op de economische dragers van het landgoed.

Beoordeling zienswijze

Bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening 1997

In voornoemd bestemmingsplan, het geldend planologisch kader vóór de vaststelling en in werking treding van het bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal, was het volgende opgenomen met betrekking tot de doeleindenomschrijving van de landgoederen:

"12.1 doeleindenomschrijving

De gronden op de plankaart aangegeven met de bestemming "landgoed" zijn bestemd voor:

- het in stand houden van het karakter van het landgoed in cultuurhistorisch, landschappelijk en natuurwetenschappelijk opzicht;
- het agrarisch gebruik van de binnen de grenzen van het landgoed voorkomende cultuurgronden;

c. woondoeleinden."

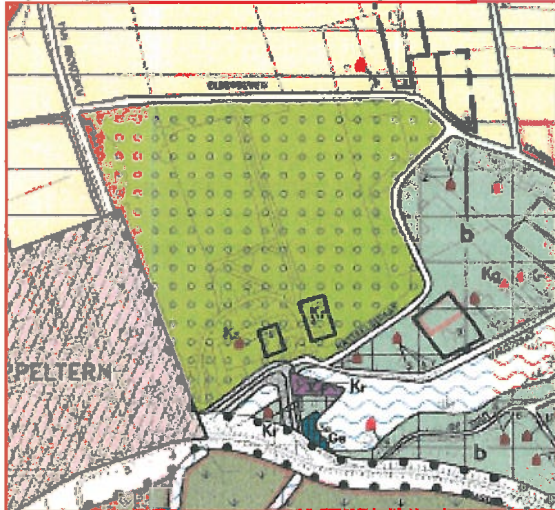
Voor de bouwmogelijkheden binnen deze bestemming was het volgende opgenomen:

"12.2 bouwregels

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a. gebouwen mogen enkel binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht, met dien verstande dat per bouwvlak maximaal 1 woning is toegestaan;
- b. hoofdgebouwen met

Op de plankaart was onderhavig perceel als volgt opgenomen:



Bestemming: Landgoed
2 bouwvlakken
Aanduiding Kr = rijksmonument

Structuurvisie Buitengebied 2020

In deze visie wordt, als het gaat over landgoederen, alleen gesproken over de nieuwvestiging van landgoederen. Over de bestaande landgoederen wordt niets gezegd, maar de uitgangspunten daarvoor komen terug in de Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal 2012. In genoemde **nota van uitgangspunten**, die door de raad is vastgesteld als basisdocument voor het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal, is het volgende opgenomen ten behoeve van landgoederen:

"Bestaande landgoederen

Er zijn twee bestaande landgoederen. Beiden zijn in gebruik als woning. De gronden worden bestemd conform het feitelijke gebruik (agrarisch, natuur, bos).

Nieuwe landgoederen

Het incidenteel stichten van een nieuw landgoed kan een bijdrage leveren aan de versterking van natuur en landschapswaarden. Vooral de oeverwallen zijn hiervoor geschikt en dan in het bijzonder de Zoekzones landschappelijke versterking, conform het vast te stellen Landschapsontwikkelingsplan."

Bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal

In dit bestemmingsplan is het bovenstaande als volgt vertaald:

"23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. behoud, beheer en herstel van

23.2 Bouwregels

Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

23.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Het hoofdgebouw moet binnen het bouwvlak worden gebouwd waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten;
- b. De oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 150 m²;
....."

Op de verbeelding is het betreffende perceel als volgt opgenomen:



Bestemming: Wonen - Landhuis
2 bouwvlakken
Aanduiding bg: op een gedeelte van het bouwvlak voor Maasdijk 4

Duidelijk te zien is dat de doeleindenomschrijving in beide bestemmingsplannen gelijk is, maar dat er een afwijking is bij de bouwregels. Het 'nieuwe' artikel Wonen – Landhuis is geen correcte vertaling van de onderliggende basisdocumenten. Dat is de reden waarom de regels met betrekking tot de landgoederen zijn meegenomen in deze correctieronde.

Voortschrijdend inzicht

Momenteel wordt gewerkt aan een inventarisatie op het gebied van cultuurhistorie. Dit betreft een brede inventarisatie. Er komt een overzicht van cultuurhistorisch waardevolle panden, percelen en gebieden. Onderdeel van deze inventarisatie zijn ook zeker de landgoederen. Het is wenselijk om deze inventarisatie een beleidsmatige vertaling te geven en te bezien wat de mogelijkheden zijn als het gaat over het behoud van en de mogelijkheden voor deze cultuurhistorisch waardevolle elementen. Daarnaast is er een handhavingstraject met betrekking tot het perceel Maasdijk 6 opgestart. Besluitvorming rondom deze handhaving heeft nog niet plaatsgevonden. Om bovengenoemde redenen is het wenselijk om voor dit moment de planologisch juridische regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal in stand te laten.

Advies hoorcommissie

Het wordt thans niet nuttig geacht om de regels behorende bij de bestemming Wonen – Landhuis aan te passen gelet op de discussie die op korte termijn zal plaatsvinden omtrent het behoud en de mogelijkheden voor cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Bij de toegezegde behandeling van het cultuurhistorisch beleid in de gemeenteraad nadrukkelijk de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van landgoederen meenemen in relatie tot het behoud van deze cultuurhistorische objecten.

De lopende handhaving een doorstart geven na duidelijkheid omtrent de inhoud van het cultuurhistorisch beleid.

Conclusie

Voortschrijdend inzicht maakt het opnemen van de landgoederen in onderhavige correctieve herziening niet wenselijk.

De volgende wijzigingen doorvoeren:

In de regels vervalt artikel 8.

In de toelichting vervalt in paragraaf 2.3 de tekst onder G.

Indiener 2:

Inhoud zienswijze

* De definitie van het begrip 'bestemmingsvlak' zoals thans opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal sluit niet uit dat, indien slechts één woning binnen het bestemmingsvlak is toegestaan, slechts één woning binnen de gehele aanduiding van de bestemming is toegestaan.

Inwerkingtreding van het bestemmingsplan zoals voorgesteld leidt tot een ingrijpende beperking van de gebruiksmogelijkheden van het perceel ten opzichte van het gebruik dat thans is toegestaan en derhalve tot een daling van de waarde van het perceel. Alle rechten worden derhalve voorbehouden om tot een planschadevergoeding over te gaan, wanneer deze zienswijze niet leidt tot de gewenste gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.

* In het kader van de geconstateerde bewoning van het bijgebouw wordt aangevoerd dat al in de zienswijze tegen de last onder dwangsom is aangegeven dat de permanente bewoning van het bijgebouw niet strijdig is met het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal, aangezien dit gebruik in overeenstemming is met de bestemming Wonen – Landhuis en het aantal woningen per perceel binnen voornoemde bestemming op geen enkele wijze wordt beperkt. Dat deze interpretatie van artikel 23 van het bestemmingsplan juist is, blijkt uit de toelichting van onderhavig bestemmingsplan. De wijziging van artikel 23 van de planregels leidt ertoe dat het gebruik van bijgebouwen voor permanente bewoning binnen deze bestemming onder het overgangsrecht wordt gebracht. Immers het gebruik bestond al ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan en was toegestaan onder het bestemmingsplan Buitengebied West Maas en Waal. Verzocht wordt onderhavig bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen door artikel 8 te schrappen of ten behoeve van het perceel Maasdijk 6 op de verbeelding de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toe te kennen met vermelding van het aantal '2'. Voorts wordt verzocht de definitie van het begrip 'bestemmingsvlak' te verduidelijken.

Beoordeling zienswijze

Voor een reactie op deze zienswijze wordt verwezen naar hetgeen hierover is gesteld bij de beoordeling op de zienswijze van indiener 1.

Advies hoorcommissie

Het wordt thans niet nuttig geacht om de regels behorende bij de bestemming Wonen – Landhuis aan te passen gelet op de discussie die op korte termijn zal plaatsvinden omtrent het behoud en de mogelijkheden voor cultuurhistorisch waardevolle elementen.

Bij de toegezegde behandeling van het cultuurhistorisch beleid in de gemeenteraad nadrukkelijk de verruiming van de gebruiksmogelijkheden van landgoederen meenemen in relatie tot het behoud van deze cultuurhistorische objecten.

De lopende handhaving een doorstart geven na duidelijkheid omtrent de inhoud van het cultuurhistorisch beleid.

Conclusie

Voortschrijdend inzicht maakt het opnemen van de landgoederen in onderhavige correctieve herziening niet wenselijk.

De volgende wijzigingen doorvoeren:

In de regels vervalt artikel 8.

In de toelichting vervalt in paragraaf 2.3 de tekst onder G.

Indiener 3:

Inhoud zienswijze

In het thans voorliggende ontwerp wordt als correctie alsnog een bouwblok toegekend aan de Lageweg 13^e te Dreumel. Dit bouwblok heeft echter exact de afmeting van het bedrijfsgebouw. Dit betekent dat er geen enkele uitbreidingsmogelijkheid wordt gegeven. Dit is in strijd met de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

Op basis van het beleid had derhalve een bouwperceel van 1,5 ha moeten worden opgenomen. Namens cliënt wordt verzocht om toekenning van een bouwperceel zoals weergegeven op de bij zienswijze gevoegde kaart.

Verder kan cliënt zich niet verenigen met het feit dat op de verbeelding de aanduiding '-DW' (dienstwoning niet toegestaan) is opgenomen. Allereerst geldt dat in de toelichting op geen enkele wijze is onderbouwd waarom op het perceel een dienstwoning niet is toegestaan. Daarbij lijkt het er op dat deze aanduiding enkel en alleen voor het perceel van cliënt is opgenomen, zodat feitelijk sprake is van een afwijkende regeling ten opzichte van alle andere agrariërs binnen het plangebied.

Bij brief van 29 juni 2007 heeft de gemeente aangegeven om na vijf jaren te heroverwegen om alsnog met een bedrijfswoning voor het fruitteeltbedrijf in te stemmen. Er dient dan een substantiële groei van het fruitteeltbedrijf hebben plaatsgevonden. Deze substantiële groei heeft zich inmiddels verwezenlijkt en er zou op zijn minst van gedachten moeten worden gewisseld, in plaats van het zonder enige motivering uitsluiten van de mogelijkheid van een dienstwoning.

Clïënt verzoekt dan ook om de aanduiding '-DW' te verwijderen.

Beoordeling zienswijze

De uitgangspunten van het bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal zijn opgenomen in de door de raad op 19 januari 2012 'Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal 2012.' In deze nota is omtrent de begrenzing van een agrarisch bouwperceel het volgende opgenomen:

'De bouwpercelen worden begrensd op een wijze waarbij de geldende rechten en de huidige omvang van het bedrijf (gebouwen, erf en overige voorzieningen) zoveel mogelijk worden gerespecteerd.' Voor het perceel Lageweg 13^e te Dreumel geldt de op 12 april 2011 verleende vrijstelling ex artikel 19.1 WRO. Deze vrijstelling is een weergave van de bestaande en geldende rechten, welke inmiddels een vertaling hebben gekregen in onderhavig bestemmingsplan.

Het in dezelfde nota opgenomen beginsel van een maximale grootte van een bouwperceel van 1,5 ha duidt op de bestaande geldende rechten, zoals opgenomen in artikel 7 lid 3 onder g van het bestemmingsplan Buitengebied integrale herziening (1997). Deze rechten zijn niet van toepassing op onderhavig agrarisch bouwperceel omdat hiervoor in het bestemmingsplan van 1997 nog geen agrarisch bouwperceel was opgenomen.

Het agrarisch bouwperceel zoals dat is opgenomen in onderhavig bestemmingsplan is overeenkomstig de verleende vrijstelling en is dus overeenkomstig de bestaande rechten opgenomen. Gelet op het vorenstaande dient het verzoek, zoals verwoord in de zienswijze, om een bouwperceel van 1,5 ha op te nemen gezien te worden als een nieuw verzoek. De behandeling van een dergelijk verzoek valt buiten de reikwijdte van dit correctieplan.

De aanduiding -DW is opgenomen omdat dit eveneens een directe vertaling is van de hierboven bedoelde artikel 19 WRO vrijstelling. Bij deze besluitvorming is het oprichten van een dienstwoning uitdrukkelijk uitgesloten van de vrijstelling. Aangegeven is dat er na vijf jaar een heroverweging kan plaatsvinden om alsnog met een bedrijfswoning in te stemmen. Er zou dan wel sprake moeten zijn van een substantiële groei van het fruitbedrijf en het toestaan van een bedrijfswoning moet dan getoetst worden aan huidig beleid en regelgeving.

Er is met de eigenaar van gedachten gewisseld over het realiseren van een bedrijfswoning en hoe de substantiële groei van het bedrijf kan worden aangetoond en hoe die zal worden getoetst. De bedrijfsvoering alsmede de groei van het bedrijf is niet helder aangetoond, laat staan dat de toetsing heeft plaatsgevonden. Het ontbreekt op dit moment nog aan een goede ruimtelijke onderbouwing om een eventuele bedrijfswoning in dit correctieplan mee te nemen en te regelen.

Wel lijkt het wenselijk om in dit correctieplan de mogelijkheid van het bouwen van een (eerste) bedrijfswoning op te nemen en dit middels een afwijkingsprocedure toe te staan. In het bestemmingsplan Buitengebied, West Maas en Waal is alleen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor het realiseren van een tweede bedrijfswoning.

Advies hoorcommissie

Gelet op het vastgestelde beleid het bouwvlak bepalen overeenkomstig het besluit ex artikel 19.1 WRO. Toekomstige bedrijfsuitbreiding kan op de gebruikelijke wijze afzonderlijk worden aangevraagd en onderbouwd en valt buiten dit correctiebesluit.

Het bij recht opnemen van een bedrijfswoning niet mogelijk maken, maar wel de mogelijkheden opnemen voor het toestaan van een (eerste) bedrijfswoning middels een afwijkingsregel in het bestemmingsplan.

Conclusie

Deze zienswijze is deels gegrond en deels ongegrond. De volgende wijzigingen doorvoeren: In de regels wordt artikel 2 als volgt aangevuld:

4.4.10 Bouw bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen om af te wijken van artikel 4.2.1, sub f, om een bedrijfswoning toe te staan onder de volgende voorwaarden:

- a. De initiatiefnemer moet op basis van een advies van een onafhankelijke door de gemeente aan te wijzen deskundige aantonen dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor het houden van toezicht en voor een doelmatige bedrijfsvoering. De noodzaak van de bedrijfswoning moet op het moment van de aanvraag en op de lange termijn worden aangetoond;
- b. De bedrijfswoning moet in beginsel worden gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- c. De bedrijfswoning dient aan de wegzijde van het agrarische bouwperceel te worden opgericht;
- d. Het bouwvlak mag worden vergroot met maximaal 200 m² als dit leidt tot een ruimtelijk betere situatie;

- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. Een aanvaardbaar woonmilieu moet gewaarborgd zijn;
- g. De aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' komt te vervallen.

In de toelichting wordt in paragraaf 2.3 onder A de volgende tekst toegevoegd:

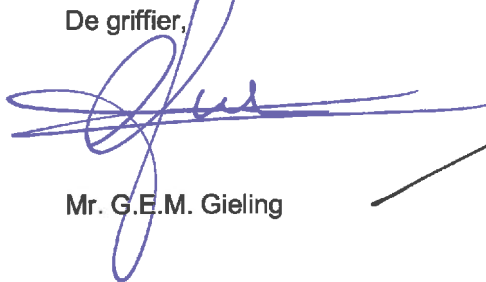
- Er wordt een nieuw art. 4.4.10 aan de afwijkingsregels toegevoegd om de bouw van een bedrijfswoning onder voorwaarden toe te staan op het agrarisch bouwperceel waar volgens de regels een bedrijfswoning is uitgesloten. De noodzaak van de bedrijfswoning moet op het moment van de aanvraag en op de lange termijn worden aangetoond door een door de gemeente aan te wijzen deskundige.

Beneden-Leeuwen, 2 april 2015

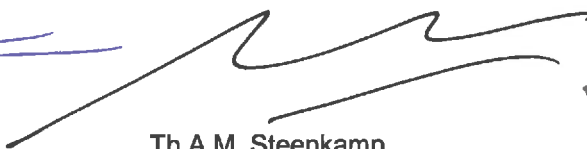
DE RAAD VAN DE GEMEENTE WEST MAAS EN WAAL,

De griffier,

De voorzitter,



Mr. G.E.M. Gieling



Th.A.M. Steenkamp