

**Besluitvormende nota****Raad/13-00112**

Datum voorstel: 30 juli 2013
 Agendapunt: 13
 Vergadering: 27 augustus 2013
 Portefeuillehouder: Dhr. B.H.M. Brands
 Behandelend ambtenaar: Dhr. M.C.G. Martens
 Onderwerp: (gewijzigde) Vaststelling bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat eo, Geffen"
 Nummer begrotingswijziging:
 Voorstel: Gewijzigd vaststellen van het (ontwerp) bestemmingsplan

Inleiding

In de structuurvisie "Tussengebied Geffen - Oss" is een analyse gemaakt van het buitengebied tussen de kern Geffen en Oss. Op basis daarvan zijn stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd voor transitie van het gebied om te komen tot verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke structuur. Gekoppeld aan deze kwaliteitsverbetering van het landschap is de mogelijkheid voor woningbouw op zorgvuldige wijze ingepast als kostendrager. In uw vergadering van 18 december 2012 heeft u een exploitatieplan hiervoor vastgesteld.

ToelichtingWat willen we bereiken?

Ter uitwerking van deze visie is bijgevoegd bestemmingsplan opgesteld voor het deelgebied Weverstraat e.o. In dit gebied heeft de gemeente gronden verworven en ter sanering een agrarisch bedrijf gekocht om de versterking van het landschap gestalte te kunnen geven en woningen te kunnen bouwen.

Wat gaan we ervoor doen?

In het bestemmingsplan wordt de planologisch – juridische basis gelegd voor het realiseren van de doelstellingen voor dit gebied. Dit is gericht op aanleg van natuur en landschap, beheer van agrarische gronden en bouw van een aantal woningen.

Dit bestemmingsplan is een uitwerking van de Structuurvisie "Tussengebied Geffen – Oss" om reden waarvan wij hebben besloten om geen inspraakprocedure toe te passen. Wij hebben het voorontwerpbestemmingsplan wel voorgelegd aan de provincie in het kader van vooroverleg. In bijgevoegd Vooroverleg -, Inspraak – en Zienswijzenverslag wordt hiervan verslag gedaan. Met het waterschap is de waterparagraaf besproken.

De bekendmaking stond op 12 april 2013 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente, www.maasdonk.nl. Door een technisch mankement is het bestemmingsplan slechts wisselend zichtbaar geweest op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gelet hierop heeft op 25 april 2013 publicatie plaatsgevonden van verlenging van de termijn van ter inzage legging en de mogelijkheid om een zienswijze kenbaar te maken. De stukken lagen in totaal vanaf 15 april 2013 tot en met 9 juni 2013 in de publieksruimte ter inzage en waren, in ieder geval vanaf 29 april 2013 tot en met 9 juni 2013, in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.



Er zijn tijdig zes zienswijzen, voorzien van een motivatie, ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. De indieners zijn ontvankelijk in hun zienswijzen. De zienswijzen zijn in bijgevoegd zienswijzenverslag samengevat en behandeld. Korthedshalve wordt hier naar verwezen. De zienswijzen geven aanleiding tot enkele aanpassingen van het ontwerpbestemmingsplan. Het betreft het volgende:

- Opnemen van een bestemming 'Bedrijf' om het bouwvlak ter plaatse conform bestemmingsplan Buitengebied 2012 in stand te houden. Hierdoor worden bestaande rechten gerespecteerd.
- De opmerkingen van het Waterschap worden verwerkt in de toelichting.

Daarnaast moeten de volgende bouwregels worden aangepast, onder andere om deze in overeenstemming te brengen met bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk":

- Toestaan dat maximaal 30 m² voor schuilhutten is toegestaan. Het ontwerpbestemmingsplan kent een maat van 20 m².
- Toestaan van een goothoogte voor bijgebouwen van 3.30 m en een hoogte van 6.60 m.
- Opnemen van een sloop – bonus regeling conform artikel 20.2 en 20.3 van bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 2012".
- Aanpassen van artikel 7.3 dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid om 1 woning te bouwen maximaal 200 m² aan vrijstaande bijgebouwen is toegestaan.
- Toestaan van gebruik van de totale oppervlakte van bijgebouwen bij een aan huis gebonden bedrijf ter plaatse van het voormalig agrarisch bedrijf in het plangebied.

Beeldkwaliteit

Het plangebied Weverstraat valt binnen zone 2 van de Welstandsnota, zodat geen beeldkwaliteitplan is opgesteld. In het bestemmingsplan zijn wel enkele stedenbouwkundige eisen gesteld aan de nieuwe woningbouw om de ruimtelijke kwaliteitsverbetering van het gebied te waarborgen.

Wat mag het kosten?

Een exploitatieplan voor ontwikkeling van het plangebied is door uw raad vastgesteld op 18 december 2012

Risico's

Voor degenen die een zienswijze hebben ingediend staat na besluitvorming nog de mogelijkheid open om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Daarnaast heeft de provincie de mogelijkheid om een reactieve aanwijzing te geven op de gewijzigde onderdelen van het bestemmingsplan. Naar verwachting zal dat laatste overigens niet het geval zijn gelet op de geringe impact van de gewijzigde vaststelling.

Voorstel

1. De indieners in hun zienswijzen ontvankelijk verklaren.
2. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat e.o., Geffen" (NL.IMRO.1671.BPBG2013WS000073-01VA) gewijzigd vast te stellen in die zin dat:
 - artikel 3 als volgt wordt aangepast:
De maximale oppervlakte in m² voor schuilhutten wordt 30 in plaats van 20.
 - In een nieuw artikel 4 wordt een regeling opgenomen voor de nieuwe bestemming "Bedrijf":
"Artikel 4 Bedrijf



4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
niet - agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch-technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf' (sb-b2) in de vorm van een transportbedrijf en tevens voor:
a aan huis gebonden beroepen en bed & breakfast in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen, mits:

- 1 de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- 2 de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- 3 geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
- 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

met de daarbij behorende:

- b verkeersvoorzieningen;
- c nutsvoorzieningen;
- d voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:
a de bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
b de maatvoering van de bebouwing dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Bouwwerken	maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m²	Maximale inhoud in m3	minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	348	-	5
Bedrijfswoning	6,6	11	-	600	5
Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3,3	6,6	100	-	-
Erfafscheidingen voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	1	-	-	-
Erfafscheidingen achter de voorgevellijn	-	2	-	-	-
Overige	-	1	-	-	-



bouwwerken geen gebouw zijnde voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan					
Overige bouwwerken geen gebouw zijnde achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	6	-	-	-

c een vrijstaand bijgebouw mag niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning of het denkbeeldig verlengde hiervan;

d indien de inhoud van de bedrijfswoning afwijkt van sub b, dan is de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan eveneens toegestaan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht;

e voor het bouwen van een kelder gelden de volgende regels:

1 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen bovengronds;

2 het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen 1.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a lid 4.2sub b ten behoeve van het vergroten van de maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf' met 15% tot een maximum van 500 m², mits;

1 de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS niet wezenlijk worden aangetast;

2 er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;

b lid 4.2 sub b ten behoeve van het vergroten van de maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf' met 25%, mits;

1 de gronden zijn gelegen ter plaatse van de zone 'bebouwingsconcentraties' zoals is opgenomen in de Structuurvisie buitengebied, welke is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 december 2009;

2 de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 1,5 ha;

3 de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS niet wezenlijk worden aangetast;

4 er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;

c lid 4.2 sub b ten behoeve van het verminderen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;

d lid 4.2 sub b ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan, met dien verstande dat:

1 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;

2 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;

e lid 4.2 sub b ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

1 de inhoud van de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 750 m³;



2 er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a het uitoefenen van agrarisch technische bedrijfsactiviteiten en agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch-technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf';
- b het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg;
- c het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' anders dan ten behoeve van groen;
- d het opslaan van goederen voor de voorgevellijn.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a lid 4.1 sub a ten behoeve van het toestaan van andere bedrijfsactiviteiten dan op het desbetreffende perceel is toegestaan, met dien verstande dat:

- 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch-technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf' (sb-b2) uitsluitend niet- agrarische bedrijven zijn toegestaan;
- 2 de nieuwe bedrijfsvorm qua milieuhinder vergelijkbaar met of minder hinderlijk is dan het bestaande bedrijf;
- 3 de omschakeling voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aanvaardbaar is;
- 4 de omschakeling geen aantasting van de verkeersveiligheid tot gevolg heeft;
- 5 er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;
- 6 de oppervlakte van het bestemmingsvlak na afwijking niet meer mag bedragen dan 5000 m²;
- 7 het een activiteit, of naar aard en omvang op de omgeving gelijk te stellen activiteit, betreft uit maximaal categorie 2 van de in Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen activiteiten;
- 8 de afwijking niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- 9 de afwijking niet leidt tot een kantoorfunctie met een baliefunctie;
- 10 de afwijking niet leidt tot een detailhandelsfunctie met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

b lid 4.4 sub a ten behoeve van het uitoefenen van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch-technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf', met dien verstande dat:

- 1 de nieuwe bedrijfsvorm qua milieuhinder vergelijkbaar met of minder hinderlijk is dan het bestaande bedrijf;
- 2 de omschakeling voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aanvaardbaar is;
- 3 de omschakeling geen aantasting van de verkeersveiligheid tot gevolg heeft;
- 4 er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;
- 5 de oppervlakte van het bestemmingsvlak na afwijking niet meer mag bedragen dan 5000 m²;
- 6 het een activiteit, of naar aard en omvang op de omgeving gelijk te stellen activiteit, betreft uit maximaal categorie 2 van de in Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen activiteiten;



- 7 de afwijking niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- 8 de afwijking niet leidt tot een kantoorfunctie met een baliefunctie;
- 9 de afwijking niet leidt tot een detailhandelsfunctie met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

c lid 4.4 sub b ten behoeve van het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor mantelzorg, met dien verstande dat:

- 1 het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- 2 op het perceel al een woning aanwezig is;
- 3 de afwijking niet meer dan één keer per woning wordt verleend;
- 4 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omliggende functies;
- 5 de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
- 6 het bijgebouw gelegen is op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw;
- 7 de verleende afwijking door het bevoegd gezag wordt ingetrokken indien de bij de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
- 8 indien de bewoning van een vrijstaand bijgebouw plaatsvindt door degene die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de afwijking pas ingetrokken nadat beiden het bijgebouw of bedrijfsgebouw hebben verlaten.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de vorm van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf', zonder dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak wordt vergroot, met dien verstande dat:

- a aangetoond is dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;
- b de aanwezige waarden ter plaatse van de aanduidingen 'ehs - natuur', 'ehs - ecologische verbindingzone' en 'zoekgebied - ecologische verbindingzone' niet worden aangetast;
- c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- 2 het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- 3 de milieusituatie;
- 4 het uitzicht van woningen;
- 5 de verkeersveiligheid."

- artikel 7 als volgt wordt gewijzigd:

- In artikel 7.2 lid c sub 1 wordt als volgt aangevuld:
"danwel niet meer bedraagt dan 200 m² ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'"
- De maximaal toegestane goothoogte in meters voor vrijstaande bijgebouwen in artikel 7.2 lid a wordt gewijzigd in 3,30 en de maximaal toegestane bouwhoogte in meters voor vrijstaande bijgebouwen wordt gewijzigd in 6,60.
- In artikel 7.2 wordt een nieuw lid b als volgt toegevoegd:
"b in afwijking van het bepaalde in sub a is de oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan die is vergund in het kader van de surplusregeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 1999 of via een ruimte-voor-ruimte regeling";
- In artikel 7.2 wordt een nieuw lid c als volgt toegevoegd:
"c in afwijking van het bepaalde in sub a mag de oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte m²' niet meer bedragen dan 200 m²;"



- Een nieuw artikel 7.3 wordt als volgt toegevoegd:

"7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a lid 7.2 sub b indien het gezamenlijke oppervlak van vrijstaande bijgebouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedraagt dan 100 m² mag, bij sloop van de vrijstaande bijgebouwen, de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen worden verhoogd met 50% van de te slopen oppervlakte aan bijgebouwen, mits:

1 het gezamenlijk oppervlak van vrijstaande bijgebouwen na sloop niet meer dan 200 m² bedraagt;

2 aangetoond is dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;

3 er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.;"

- artikel 8 als volgt wordt gewijzigd:

- De maximaal toegestane goothoogte in meters voor vrijstaande bijgebouwen in artikel 8.2 lid a wordt gewijzigd in 3,30 en de maximaal toegestane bouwhoogte in meters voor vrijstaande bijgebouwen wordt gewijzigd in 6,60.

- in artikel 8.2 wordt een nieuw lid b als volgt toegevoegd:

"b in afwijking van het bepaalde in sub a is de oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan die is vergund in het kader van de surplusregeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 1999 of via een ruimte-voor-ruimte regeling";

- artikel 8.3 lid a als volgt wordt aangevuld:

'en de oppervlakte aan bijgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 100 m²;'

- artikel 8.3 lid b als volgt wordt aangevuld:

'en de oppervlakte aan bijgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 150 m²;'

- artikel 8.3 lid c als volgt wordt aangevuld:

'en de oppervlakte aan bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 200 m²;'

- in artikel 8.3 wordt een nieuw lid d als volgt toegevoegd:

"d lid 8.2 sub b indien het gezamenlijke oppervlak van vrijstaande bijgebouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedraagt dan 100 m² mag, bij sloop van de vrijstaande bijgebouwen, de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen worden verhoogd met 50% van de te slopen oppervlakte aan bijgebouwen, mits:

1 het gezamenlijk oppervlak van vrijstaande bijgebouwen na sloop niet meer dan 200 m² bedraagt;

2 aangetoond is dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;"

- Aanpassing van de verbeelding door het opnemen van de bestemming 'Bedrijf' aan de Papendijk op het perceel van het ter plaatse aanwezige bedrijf.

- Aanpassing van de verbeelding door verruiming van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - paardenbak'.

- Aanpassing van de verbeelding door het opnemen van de aanduiding "maximum oppervlakte m²" op het perceel Weverstraat 4a.

4. Geen nieuw exploitatieplan vast te stellen;

5. Geen beeldkwaliteitplan vast te stellen.



Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan zal op de gebruikelijke wijze bekend worden gemaakt. Bekendmaking vindt 6 weken na vaststelling plaats om de provincie en de inspectie kennis te laten nemen van de wijzigingen.

Maasdonk, 30 juli 2013,

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris

drs. J.C.M. Michels

burgemeester

drs. R.H. Augusteijn

Bijlage(n)

- ontwerp-raadsbesluit
- Vooroverleg -, inspraak-, en zienswijzenverslag

Ter inzage

- Bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat e.o., Geffen" (NL.IMRO.1671.BPBG2013WS000073-01VA)



Raad/13-00112

Agendapunt: 13

De raad van de gemeente Maasdonk;

Overwegende dat;

in de structuurvisie "Tussengebied Geffen - Oss" een analyse is gemaakt van het buitengebied tussen de kern Geffen en Oss op basis waarvan stedenbouwkundige uitgangspunten zijn geformuleerd voor transitie van het gebied om te komen tot verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke structuur;

onderhavig bestemmingsplan de planologisch – juridische kaders schept om de gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap mogelijk te maken met en door de bouw van woningen die op zorgvuldige wijze zijn ingepast in het plangebied;

geen inspraakprocedure heeft plaatsgevonden aangezien de ruimtelijke ontwikkeling reeds in een structuurvisie is vastgelegd, waarover inspraak heeft plaatsgevonden;

in het kader van vooroverleg een reactie is ontvangen van de provincie en overleg heeft plaatsgevonden met waterschap Aa en Maas in het kader van de watertoets;

het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen van 15 april tot en met 9 juni 2013;

binnen de termijn van tervisielegging tijdig en gemotiveerd 6 zienswijzen zijn ontvangen;

de zienswijzen deels reden vormen voor wijziging van het ontwerpbestemmingsplan;

het ontwerpbestemmingsplan op ondergeschikte onderdelen ambtshalve gewijzigd dient te worden om de regels in overeenstemming te brengen met de regels van bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012';

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 30 juli 2013;

gelet op artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening;

B E S L U I T:



1. De indieners in hun zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
2. De zienswijzen deels gegrond en deels ongegrond te verklaren.
3. Het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat e.o., Geffen" (NL.IMRO.1671.BPBG2013WS000073-01VA) gewijzigd vast te stellen in die zin dat:

- artikel 3 als volgt wordt aangepast:

De maximale oppervlakte in m² voor schuilhutten wordt 30 in plaats van 20.

- In een nieuw artikel 4 wordt een regeling opgenomen voor de nieuwe bestemming "Bedrijf":
"Artikel 4 Bedrijf"

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

niet - agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch-technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf' (sb-b2) in de vorm van een transportbedrijf en tevens voor:

a aan huis gebonden beroepen en bed & breakfast in de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen, mits:

- 1 de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft;
- 2 de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen;
- 3 geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
- 4 voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

met de daarbij behorende:

b verkeersvoorzieningen;

c nutsvoorzieningen;

d voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

a de bebouwing is uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;

b de maatvoering van de bebouwing dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Bouwwerken	maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³	minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m
Bedrijfsgebouwen	6,6	11	348	-	5
Bedrijfswoning	6,6	11	-	600	5
Vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning	3,3	6,6	100	-	-
Erfafscheidingen voor de voorgevellijn en	-	1	-	-	-



het verlengde daarvan					
Erfafscheidingen achter de voorgevellijn	-	2	-	-	-
Overige bouwwerken geen gebouw zijnde voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	1	-	-	-
Overige bouwwerken geen gebouw zijnde achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	6	-	-	-

c een vrijstaand bijgebouw mag niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning of het denkbeeldig verlengde hiervan;

d indien de inhoud van de bedrijfswoning afwijkt van sub b, dan is de bestaande inhoud van de bestaande bedrijfswoning op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan eveneens toegestaan, mits deze op een legale wijze tot stand is gebracht;

e voor het bouwen van een kelder gelden de volgende regels:

1 de oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen bovengronds;

2 het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen 1.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a lid 4.2sub b ten behoeve van het vergroten van de maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf' met 15% tot een maximum van 500 m2, mits;

1 de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS niet wezenlijk worden aangetast;

2 er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;

b lid 4.2 sub b ten behoeve van het vergroten van de maximale oppervlakte van bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding ' specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf' met 25%, mits;

1 de gronden zijn gelegen ter plaatse van de zone 'bebouwingsconcentraties' zoals is opgenomen in de Structuurvisie buitengebied, welke is vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 16 december 2009;

2 de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 1,5 ha;

3 de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS niet wezenlijk worden aangetast;

4 er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;

c lid 4.2 sub b ten behoeve van het verminderen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad;

d lid 4.2 sub b ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan, met dien verstande dat:



- 1 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
- 2 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;

e lid 4.2 sub b ten behoeve van het vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning, met dien verstande dat:

- 1 de inhoud van de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 750 m³;
- 2 er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a het uitoefenen van agrarisch technische bedrijfsactiviteiten en agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch-technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf';
- b het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg;
- c het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' anders dan ten behoeve van groen;
- d het opslaan van goederen voor de voorgevellijn.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a lid 4.1 sub a ten behoeve van het toestaan van andere bedrijfsactiviteiten dan op het desbetreffende perceel is toegestaan, met dien verstande dat:

- 1 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch-technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf' (sb-b2) uitsluitend niet-agrarische bedrijven zijn toegestaan;
- 2 de nieuwe bedrijfsvorm qua milieuhinder vergelijkbaar met of minder hinderlijk is dan het bestaande bedrijf;
- 3 de omschakeling voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aanvaardbaar is;
- 4 de omschakeling geen aantasting van de verkeersveiligheid tot gevolg heeft;
- 5 er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;
- 6 de oppervlakte van het bestemmingsvlak na afwijking niet meer mag bedragen dan 5000 m²;
- 7 het een activiteit, of naar aard en omvang op de omgeving gelijk te stellen activiteit, betreft uit maximaal categorie 2 van de in Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen activiteiten;
- 8 de afwijking niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- 9 de afwijking niet leidt tot een kantoorfunctie met een baliefunctie;
- 10 de afwijking niet leidt tot een detailhandelsfunctie met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

b lid 4.4 sub a ten behoeve van het uitoefenen van niet-agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - niet-agrarisch-technisch en niet-agrarisch verwant bedrijf', met dien verstande dat:

- 1 de nieuwe bedrijfsvorm qua milieuhinder vergelijkbaar met of minder hinderlijk is dan het bestaande bedrijf;
- 2 de omschakeling voor wat betreft de ruimtelijke uitstraling aanvaardbaar is;
- 3 de omschakeling geen aantasting van de verkeersveiligheid tot gevolg heeft;
- 4 er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie;
- 5 de oppervlakte van het bestemmingsvlak na afwijking niet meer mag bedragen dan 5000 m²;



6 het een activiteit, of naar aard en omvang op de omgeving gelijk te stellen activiteit, betreft uit maximaal categorie 2 van de in Bijlage Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen activiteiten;

7 de afwijking niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

8 de afwijking niet leidt tot een kantoorfunctie met een baliefunctie;

9 de afwijking niet leidt tot een detailhandelsfunctie met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

c lid 4.4 sub b ten behoeve van het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor mantelzorg, met dien verstande dat:

1 het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;

2 op het perceel al een woning aanwezig is;

3 de afwijking niet meer dan één keer per woning wordt verleend;

4 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omliggende functies;

5 de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen en in ieder geval niet groter is dan 80 m²;

6 het bijgebouw gelegen is op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw;

7 de verleende afwijking door het bevoegd gezag wordt ingetrokken indien de bij de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;

8 indien de bewoning van een vrijstaand bijgebouw plaatsvindt door degene die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de afwijking pas ingetrokken nadat beiden het bijgebouw of bedrijfsgebouw hebben verlaten.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het wijzigen van de vorm van het bestemmingsvlak van de bestemming 'Bedrijf', zonder dat de oppervlakte van het bestemmingsvlak wordt vergroot, met dien verstande dat:

a aangetoond is dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;

b de aanwezige waarden ter plaatse van de aanduidingen 'ehs - natuur', 'ehs - ecologische verbindingszone' en 'zoekgebied - ecologische verbindingszone' niet worden aangetast;

c er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

2 het landschaps- en bebouwingsbeeld;

3 de milieusituatie;

4 het uitzicht van woningen;

5 de verkeersveiligheid."

- artikel 7 als volgt wordt gewijzigd:

- In artikel 7.2 lid c sub 1 wordt als volgt aangevuld:

"danwel niet meer bedraagt dan 200 m² ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²)'."

- De maximaal toegestane goothoogte in meters voor vrijstaande bijgebouwen in artikel 7.2 lid a wordt gewijzigd in 3,30 en de maximaal toegestane bouwhoogte in meters voor vrijstaande bijgebouwen wordt gewijzigd in 6,60.

- In artikel 7.2 wordt een nieuw lid b als volgt toegevoegd:

"b in afwijking van het bepaalde in sub a is de oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan die is vergund in het kader van de surplusregeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 1999 of via een ruimte-voor-ruimte regeling";

- In artikel 7.2 wordt een nieuw lid c als volgt toegevoegd:

"c in afwijking van het bepaalde in sub a mag de oppervlakte aan bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte m²' niet meer bedragen dan 200 m²;"



- Een nieuw artikel 7.3 wordt als volgt toegevoegd:
 "7.3 Afwijken van de bouwregels
 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:
 a lid 7.2 sub b indien het gezamenlijke oppervlak van vrijstaande gebouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedraagt dan 100 m² mag, bij sloop van de vrijstaande gebouwen, de toegestane oppervlakte aan gebouwen worden verhoogd met 50% van de te slopen oppervlakte aan gebouwen, mits:
 1 het gezamenlijk oppervlak van vrijstaande gebouwen na sloop niet meer dan 200 m² bedraagt;
 2 aangetoond is dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;
 3 er sprake is van een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie.;"
- artikel 8 als volgt wordt gewijzigd:
 - De maximaal toegestane goothoogte in meters voor vrijstaande gebouwen in artikel 8.2 lid a wordt gewijzigd in 3,30 en de maximaal toegestane bouwhoogte in meters voor vrijstaande gebouwen wordt gewijzigd in 6,60.
 - in artikel 8.2 wordt een nieuw lid b als volgt toegevoegd:
 "b in afwijking van het bepaalde in sub a is de oppervlakte aan gebouwen toegestaan die is vergund in het kader van de surplusregeling uit het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 1999 of via een ruimte-voor-ruimte regeling";
 - artikel 8.3 lid a als volgt wordt aangevuld:
 'en de oppervlakte aan gebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 100 m²;'
 - artikel 8.3 lid b als volgt wordt aangevuld:
 'en de oppervlakte aan gebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 150 m²;'
 - artikel 8.3 lid c als volgt wordt aangevuld:
 'en de oppervlakte aan gebouwen niet meer mag bedragen dan 200 m²;'
 - in artikel 8.3 wordt een nieuw lid d als volgt toegevoegd:
 "d lid 8.2 sub b indien het gezamenlijke oppervlak van vrijstaande gebouwen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan meer bedraagt dan 100 m² mag, bij sloop van de vrijstaande gebouwen, de toegestane oppervlakte aan gebouwen worden verhoogd met 50% van de te slopen oppervlakte aan gebouwen, mits:
 1 het gezamenlijk oppervlak van vrijstaande gebouwen na sloop niet meer dan 200 m² bedraagt;
 2 aangetoond is dat de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt;"
- Aanpassing van de verbeelding door het opnemen van de bestemming 'Bedrijf' aan de Papendijk op het perceel van het ter plaatse aanwezige bedrijf.
- Aanpassing van de verbeelding door verruiming van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – paardenbak'.
- Aanpassing van de verbeelding door het opnemen van de aanduiding "maximum oppervlakte m²" op het perceel Weverstraat 4a.
- 4. Geen nieuw exploitatieplan vast te stellen;
- 5. Geen beeldkwaliteitsplan vast te stellen.



Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 27 augustus 2013.

De raad voornoemd,
griffier,

drs. M.J.H.N. Collombon

voorzitter,

drs. R.H. Augusteijn



Uitspraak 201311487/2/R3

Datum van uitspraak: woensdag 25 maart 2015

Tegen: de raad van de gemeente Maasdonk

Proceduresoort: Eerste aanleg - enkelvoudig

Rechtsgebied: Ruimtelijke-orderingskamer - Bestemmingsplannen Noord-Brabant

201311487/2/R3.

Datum uitspraak: 25 maart 2015

AFDELING

BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak in het geding tussen:

[appellant], wonend te Geffen, gemeente Oss,

en

de raad van de gemeente Maasdonk, thans: gemeente Oss,
verweerder.

Procesverloop

Bij besluit van 27 augustus 2013 heeft de raad het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat e.o., Geffen" vastgesteld.

Tegen dit besluit heeft [appellant] beroep ingesteld.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 12 juni 2014, waar [appellant], bijgestaan door mr. A.A.H.M. van Heerebeek, en de raad, vertegenwoordigd door ing. L.A. Schoonen, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

Bij tussenuitspraak van 17 september 2014 in zaak nr. 201311487/1/R3 heeft de Afdeling de raad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de tussenuitspraak het daarin omschreven gebrek in het besluit van 27 augustus 2013 te herstellen. Deze tussenuitspraak is aangehecht.

De Afdeling heeft bepaald dat een nader onderzoek ter zitting achterwege blijft. Vervolgens heeft de Afdeling het onderzoek gesloten.

Overwegingen

1. De Afdeling heeft in de tussenuitspraak geoordeeld dat het bestreden besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van de plandelen met de bestemmingen "Natuur" en "Wonen-2" voor het perceel aan de Weverstraat, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D, nr. 811, is genomen in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Hiertoe is overwogen dat niet is gebleken dat de raad bij de voorbereiding van het bestreden besluit onderzoek heeft verricht naar de gevolgen van het plan voor de melkveehouderij van [appellant]. De Afdeling heeft de raad in de tussenuitspraak opgedragen om binnen 26 weken na verzending daarvan alsnog

onderzoek te doen naar de gevolgen van het plan voor de melkveehouderij van [appellant], te bezien of het besluit van 27 augustus 2013 in het licht van de uitkomst ervan in stand kan blijven en zo nodig het besluit te wijzigen of een nieuw besluit te nemen.

2. De in de tussenuitspraak geboden hersteltermijn is ongebruikt verstreken. Gelet hierop is niet voldaan aan de door de Afdeling gegeven opdracht. Daarmee is het in de tussenuitspraak geconstateerde gebrek in het besluit van 27 augustus 2013 niet hersteld. Gelet op het voorgaande en op overweging 4.7 van de tussenuitspraak is het beroep gegrond, zodat het besluit voor zover dat ziet op de vaststelling van de plandelen met de bestemmingen "Natuur" en "Wonen-2" voor het perceel aan de Weverstraat, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D, nr. 811, dient te worden vernietigd.

3. Uit oogpunt van rechtszekerheid en gelet op artikel 1.2.3 van het Besluit ruimtelijke ordening, ziet de Afdeling aanleiding de raad op te dragen het hierna in de beslissing nader aangeduide onderdeel van deze uitspraak binnen vier weken na verzending van de uitspraak te verwerken in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl.

4. Van proceskosten die voor vergoeding in aanmerking komen is niet gebleken.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

I. verklaart het beroep gegrond;

II. vernietigt het besluit van de raad van de gemeente Maasdonk, thans: gemeente Oss, van 27 augustus 2013 voor zover het betreft de vaststelling van de plandelen met de bestemmingen "Natuur" en "Wonen-2" voor het perceel aan de Weverstraat, kadastraal bekend gemeente Geffen, sectie D, nr. 811;

III. draagt de raad van de gemeente Oss op om binnen vier weken na verzending van deze uitspraak ervoor zorg te dragen dat het hiervoor vermelde onderdeel II wordt verwerkt in het elektronisch vastgestelde plan dat te raadplegen is op de landelijke voorziening, www.ruimtelijkeplannen.nl;

IV. gelast dat de raad van de gemeente Oss aan [appellant] het door hem voor de behandeling van het beroep betaalde griffierecht ten bedrage van € 160,00 (zegge: honderdzig euro) vergoedt.

Aldus vastgesteld door mr. J. Hoekstra, lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.I.Y. Lap, griffier.

w.g. Hoekstra w.g. Lap
lid van de enkelvoudige kamer griffier

Uitgesproken in het openbaar op 25 maart 2015

288-813.