

Van: Wim Cornelissen

Verzonden: donderdag 8 september 2022 14:50

Aan: Commissie Fysiek

Onderwerp: Commissie fysiek 13sep22: Reactie wethouder Graef 6sep22 op agenderingsvragen raadsleden Backus + Snijders bij agendapunt 8 'Bespreken zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan RvR-kavels Noorderbaan te Heythuysen'

Beste commissieleden fysiek,

Op de voorlopige commissieagenda van 13sep22 prijkt als agendapunt 8: *'Bespreken zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan RvR-kavels Noorderbaan te Heythuysen'*.

Dat agendapunt is opgevoerd op verzoek van de gemeenteraad tijdens de raadsvergadering van 5jul22 (bij agendapunt ingekomen stukken) op instigatie van de raadsleden S. Backus (RO) + E. Snijders (CDA).

De beide raadsleden hebben zoals gebruikelijk hun agenderingsverzoek (op 30aug22) aan de commissievoorzitter gemotiveerd en wel door het stellen of maken van een 12-tal vragen en opmerkingen.

Portefeuillehouder wethouder M. Graef heeft ter bevordering van de commissieberaadselingen op 13sep22 inmiddels een reactie op die vragen en opmerkingen opgesteld.

Zie de eerste pdf-bijlage bij deze e-mail.

Bij die reactie heeft de wethouder tevens een ambtelijke memo overgelegd die op 5sep22 aan hem is uitgebracht.

Zie de tweede pdf-bijlage bij deze e-mail.

Beide stukken zijn openbaar.

Ik voeg ze in iBabs toe aan de commissiestukken van 13sep22, agendapunt 8.

Ter kennisname.

Wim Cornelissen

Griffier.

Vraag t.b.v. commissievergadering fysiek 13 september 2022

Bespreken zienswijzen over ontwerpbestemmingsplan RvR-kavels Noorderbaan te Heythuysen

Vraag t.b.v. commissievergadering	Naam commissie: Fysiek
	Datum vergadering: 13sep22
Afkomstig van	Raadslid S. Backus + Raads- en commissielid E. Snijders
Politieke groepering	Ronduit Open resp. CDA
Datum binnenkomst vraag op raadsgriffie	30aug22
Portefeuillehouder	Wethouder M. Graef
Afdeling + Team	Ruimte + Ontwikkeling
Join- raadsvragenboek	2022-109
Concrete vragen	<u>Inleiding</u> De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 5jul22, op voorspraak van de raadsleden S. Backus (RO) en E. Snijders (CDA), een viertal bij de raad ingekomen stukken, zijnde zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan RvR-kavels Noorderbaan te Heythuysen, voor bespreking in de commissievergadering fysiek van 13sep22 voorgedragen. Zie daarover de pdf-bijlage zijnde de toelichting op agendapunt 8 van die commissievergadering. De in de commissie fysiek vertegenwoordigde fracties RO + CDA zullen dan de volgende vragen stellen. Bij deze alvast ter voorbereiding van het antwoord dat portefeuillehouder M. Graef moet gaan geven óf, beter nog, het antwoord dat hij voorafgaande aan de commissievergadering van 13sep22 aan de commissie kan doen laten toekomen.

Vragen

1. Het plan bestaat uit vier kadastrale percelen, welke percelen zijn eigendom van de gemeente en welke van derden?
2. Waarom wordt er gekozen voor 21 ruime kavels voor RvR en niet voor enkele woningen meer, op kleinere bouwkavels, gezien de woningbehoefte en doelgroepbehoefte?
3. Zoals wij begrijpen uit de zienswijzes heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden, wat is gedaan met eventuele opmerkingen?
4. Zoals wij nu begrijpen is er een perceel wel ingetekend, zelfs waarin een gedeelte van enkele woningen valt, zonder goede afstemming met de huidige eigenaar. Hoe gaat de gemeente hiermee om? Waarom heeft er niet vooraf een goede afstemming plaatsgevonden met de grondeigenaar?
5. Waarom wordt de bestemming van de grond gewijzigd, zonder verzoek van de eigenaar? Wat zijn de gevolgen hiervan?
6. Wat als de landschappelijke inpassing niet gerealiseerd kan worden op de nu bestemde plek, wat is dan het alternatief?
7. Het plan omvat een groot gedeelte aan groen, wie is er verantwoordelijk voor de realisatie van het groen en wie voor het onderhoud?
8. Waarom is er in de infrastructuur voor gekozen om maar 1 toegangsweg aan te leggen richting het nieuwe plan?
9. Is een extra verbinding vanuit de Noorderbaan bekeken? Daar hier al een inrit gemaakt is en wordt aangemerkt als wegen in aanleg. Deze zien we nu niet terug op de inpassing.
10. Welke breedte heeft het graspad wat nu wordt doorgetrokken en voor welk verkeer wordt dit toegankelijk?
11. Heeft afstemming plaatsgevonden met de bestaande bedrijvigheid en heeft het bouwen geen beperkende effecten op het bestaansrecht van deze bedrijven?
12. Er zijn mensen die een optie hebben genomen op een woning, op welke termijn kunnen zij duidelijkheid verwachten?
13. Algemene opmerking het is Bevelandse beek ipv Belandse beek.

Ambtelijk advies	Datum: 2 september 2022 Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en de daaruit voortvloeiende wijzigingen aan het bestemmingsplan, is het plan niet gereed voor besluitvorming in de gemeenteraad van eind september. Een nadere toelichting hierop wordt gegeven in bijgesloten memo d.d. 5 september 2022. Advies: <i>De vragen als volgt beantwoorden:</i> <i>1. De percelen kadastraal bekend N 167 en N 1705 zijn in bezit van derden.</i> <i>2. De 21 kavels zijn onderdeel van reeds eerder gemaakte afspraken in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze regeling bestaat uit het realiseren van ruime kavels in het buitengebied in ruil voor (een financiële bijdrage aan) de sloop van stallen.</i> <i>3. De uitkomsten van de omgevingsdialoog hebben niet geleid tot aanpassingen aan het plan. De grootste zorg is voornamelijk gelegen in de toename van de verkeersbewegingen over de Vlasstraat. Naar de mening van de gemeente leiden de extra 160 verkeersbewegingen niet tot een vermindering van de doorstroming of de verkeersveiligheid van de Vlasstraat.</i> <i>Uit metingen die door de gemeente zijn gedaan blijkt dat de Vlasstraat niet onveilig is of dat er veel te hard wordt gereden. Uit gesprekken met de omwonenden en ook uit de zienswijzen blijkt dat het vooral gaat om het gevoel van onveiligheid. De gemeente is in gesprek getreden met de initiatiefnemer en is de mogelijkheid aan het onderzoeken of het mogelijk is om toch aanvullende maatregelen te doen aan de kruising tussen de Vlasstraat en de Guillaume Derksstraat.</i> <i>4. De gemeente was in de vooronderstelling dat er afspraken lagen tussen de initiatiefnemer en de perceeleigenaar. Toen dit niet zo bleek te zijn heeft de gemeente getracht het perceel alsnog te verwerven. De gemeente en de perceeleigenaar zijn echter niet tot een overeenstemming kunnen komen.</i> <i>Het gevolg hiervan is dat het perceel uit het plan zal worden geschrapt en het stedenbouwkundig plan zal worden aangepast.</i> <i>5. Het perceel wordt niet meegenomen in het bestemmingsplan, er zijn aldus geen gevolgen voor de eigenaar van het perceel.</i>

6. De landschappelijke inpassing en de benodigde kwaliteitsverbetering zal op een andere plaats worden gerealiseerd. Als alternatief is het noordelijk gedeelte van het perceel N 1705 in beeld.

7. Het groen zal worden aangelegd door de projectontwikkelaar. Tenzij anders overeengekomen verzorgt de gemeente het onderhoud hiervan.

8. Eén toegangsweg is voldoende om het aantal verkeersbewegingen te verwerken. Daarnaast heeft het niet de voorkeur om extra aansluitingen op de Noorderbaan te realiseren vanuit oogpunt van verkeersveiligheid.

9. Dit is vanuit oogpunt van verkeersveiligheid niet wenselijk. De reeds bestaande aansluiting op de Noorderbaan zal niet worden aangesloten op de Guillaume Derksstraat en ligt buiten de scope van dit plan.

10. Dit is nog nader te bepalen. Het pad zal niet geschikt worden gemaakt voor gebruik door gemotoriseerd verkeer.

11. De te realiseren bebouwing ligt ruim genoeg weg van de bedrijven in de directe nabijheid. Het perceel dat is schraapt uit het bestemmingsplan behoudt zijn agrarische bestemming. Omdat hierop tevens het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen is toegestaan wordt momenteel onderzocht welke impact deze spuitzone heeft op het plan en welke maatregelen genomen kunnen worden om dit te mitigeren.

12. Conform planning zou het plan eind september door de raad worden vastgesteld. Echter vanwege de ingediende zienswijzen en de nadere onderzoeken die daaruit zijn gevolgd, zal het plan later dan gepland aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden kunnen worden. Daarnaast zal het plan gewijzigd worden vastgesteld wat tevens een langere procedure tijd (van minimaal 6 weken) tot gevolg heeft. Het is de verwachting dat het plan voor het einde van het jaar ter vaststelling kan worden aangeboden aan de gemeenteraad. Het is dan mede afhankelijk van eventueel bezwaar en beroep wanneer het bestemmingsplan in werking treedt.

Ondanks dat de doorlooptijd van een dergelijke proces vervelend is voor eventuele optanten, is het verkopen of het uitgeven van kavels in optie voordat een planologische procedure is doorlopen risicovol, eens te meer vanwege de lange doorlooptijd en het risico op bezwaar en beroep.

	<i>Het is de vraag of optanten in een vroeg stadium door de initiatiefnemers of de makelaar zijn gewezen op de risico's en de doorlooptijd van een dergelijk proces.</i> <i>13. Dit zal worden aangepast.</i>
--	---

Besluit college of portefeuillehouder	Datum: 6 september 2022
	Besluit van (wie): Wethouder Graef
	Besluit luidt: Akkoord met beantwoording

Interne memo

Datum

5 september 2022

aan wethouder Graef
CC Marlies Leenders
Van Thomas Hyams
Betreft Stand van zaken Bevelanden
Prioriteit

Op 8 maart 2022 heeft het college het ontwerpbestemmingsplan RvR-Kavels Noorderbaan te Heythuysen in procedure genomen en met ingang van vrijdag 29 april 2022 gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode zijn er 4 zienswijzen binnen gekomen. Als gevolg van de ingediende zienswijzen is het stedenbouwkundig plan gewijzigd. Voordat het gewijzigde bestemmingsplan kan worden aangeboden aan uw college of de raad dienen er nog een aantal zaken te worden onderzocht. De planning om het bestemmingsplan eind september in de raad te kunnen behandelen is hiermee onhaalbaar.

Kadastraal perceel N167

Als gevolg van de zienswijze van Bergs advies BV is het perceel kadastraal bekend HHSOO-N-167 geschrapt uit het plan. Door het laten vallen van dit perceel is het stedenbouwkundig plan en het landschappelijk inpassingsplan aangepast. Zie bijgevoegde tekeningen. De huidige bestemming van het perceel N 167, 'Agrarisch met waarden - 2 en - 4' blijven op het perceel rusten. Deze bestemming maakt agrarisch grondgebruik mogelijk.



Oude situatie



Nieuwe situatie

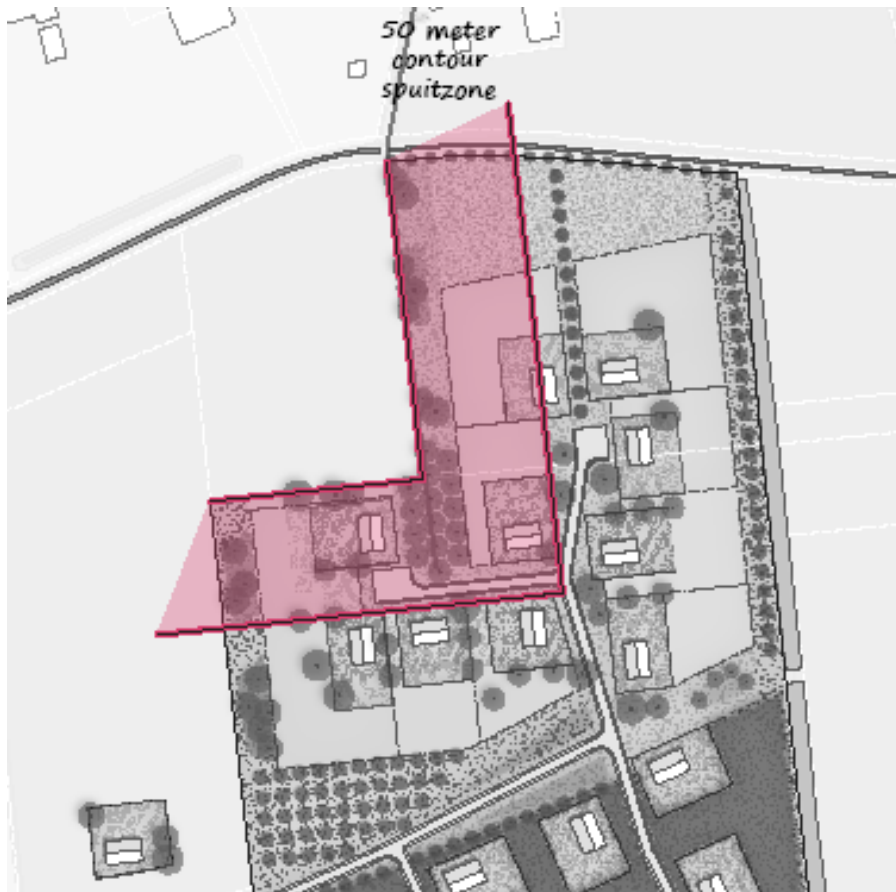
Spuitzone

Nu er agrarisch grondgebruik mogelijk wordt, geldt er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak een afstand van 50 meter tussen agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen gebruikt mogen worden en gevoelige bestemmingen zoals woningen. In de oude situatie, dus waarbij het perceel is meegenomen in de plannen en het agrarisch gebruik stopt, zijn spuitzones niet van belang vanwege de grote afstand van de woningen tot de agrarische gronden. Echter indien het perceel niet wordt meegenomen liggen

Interne memo

er binnen een afstand van 50m van de woningen gronden die agrarisch gebruik en dus het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toestaat. Of en onder welke voorwaarden woningen binnen een straal van 50m van de agrarische gronden mogen worden opgericht dient nader onderzocht te worden door middel van een locatiespecifiek onderzoek.

De minimaal aan te houden afstand dient zodanig te worden berekend dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object kan worden gegarandeerd. Indien een kleinere afstand niet te verantwoorden is kan een aanpassing van de verkaveling wellicht een oplossing bieden. Op bijgevoegde tekening is de invloed van een spuitzone van 50m inzichtelijk gemaakt.



Spuitzone vanaf perceelsgrens

Ontsluiting van het plangebied via de Vlasstraat

Een tweede zaak die nog nadere uitwerking vergt is de aansluiting van de Guillaume Derksstraat op de Vlasstraat. Het bestemmingsplan stelt dat de wegen het toevoegen van de extra verkeersbewegingen als gevolg van de realisatie van het plan kunnen dragen en dat er geen verkeersproblemen worden verwacht. Dit wordt echter betwist door meerdere buurtbewoners. De Vlasstraat wordt als onveilig ervaren.

Ondanks dat het bestemmingsplan geen negatieve invloed heeft op de doorstroming of op de verkeersveiligheid op de Vlasstraat is de gemeente bereid om in samenspraak met de initiatiefnemer de mogelijkheid te onderzoeken om aanvullende verkeersmaatregelen te treffen aan de kruising tussen de Vlasstraat en de Guillaume Derksstraat.