
Onderwerp	Datum	3 november 2009
Vaststelling bestemmingsplan "Achter de Jera te Ysselsteyn"	Pagina	1 van 1

De raad van Venray,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2009 (Gemeenteblad 2009, nr. 469);

gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling van 13 oktober 2009;

dat het ontwerp bestemmingsplan "Achter de Jera te Ysselsteyn" met ingang van 10 juli 2009 tot en met 20 augustus 2009 voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat gedurende die periode één zienswijze omtrent het ontwerp bestemmingsplan naar voren is gebracht;

gelezen over de behandeling van die zienswijzen de door burgemeester en wethouders ingenomen standpunten, zoals verwoord in beoordeling van de zienswijzen, waarvan de overwegingen worden overgenomen en als hier ingelast moeten worden beschouwd;

gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren, gegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de beoordeling van zienswijzen dat als separate bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Achter de Jera te Ysselsteyn" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.
3. Het beeldkwaliteitplan "Achter de Jera te Ysselsteyn" op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet vast te stellen.
4. besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.
5. de VROM-inspectie en de Provincie Limburg te verzoeken om toestemming om het besluit tot vaststelling eerder bekend te maken dan de wettelijke termijn van zes weken (vastgelegd in artikel 3.8 lid 4 van de Wro).

Aldus besloten in de openbare vergadering van 3 november 2009,


, voorzitter


raadsgriffier

Adviesnota aan gemeenteraad

KOPIE

Gemeenteblad 2009, nr. 469.

Onderwerp Vaststelling bestemmingsplan "Achter de Jera te Ysselsteyn"

Datum	15 september 2009	Naam steller	Suzanne Nijkamp
Kenmerk		Afdelingsmanager	Henk Loonen
Afdeling	Wonen en Werken	Coördinator	Marinka van Iren

Voorstel

1. de zienswijzen ontvankelijk te verklaren, gegrond te verklaren overeenkomstig de overwegingen als opgenomen in de beoordeling van zienswijzen dat als separate bijlage deel uitmaakt van het bestemmingsplan;
2. het bestemmingsplan "Achter de Jera te Ysselsteyn" op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) gewijzigd ten opzichte van het ontwerpplan vast te stellen, overeenkomstig het advies van het college en de daarbij behorende stukken.
3. Het beeldkwaliteitplan "Achter de Jera te Ysselsteyn" op grond van het bepaalde in artikel 12 en 12a van de Woningwet vast te stellen.
4. besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld in de zin van artikel 6.12, tweede lid Wro.
5. de VROM-inspectie en de Provincie Limburg te verzoeken om toestemming om het besluit tot vaststelling eerder bekend te maken dan de wettelijke termijn van zes weken (vastgelegd in artikel 3.8 lid 4 van de Wro).

Aanleiding

A) Bestemmingsplan

1. Uitgangspunten bestemmingsplan

1.1. Planopzet

Het bestemmingsplan heeft als doel het bieden van een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling van 28 nieuwbouwwoningen op de locatie achter jongerencentrum "de Jera", in het gebied omsloten door de Peter Janssenweg, Kerkweg, Heidse Peelweg en Ringweg te Ysselsteyn. Het is de bedoeling verschillende typen woningen te realiseren: starterswoningen, doorstartwoningen en levensloopbestendige woningen.

De geplande woningbouwontwikkeling kan niet worden gerealiseerd op basis van het huidige bestemmingsplan "Kerkdorp Ysselsteyn". Het is bestemd als Agrarisch gebied. Om tot een bestemmingsplan te komen dient de formele bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen.

1.2. Maatschappelijke afweging

In de toelichting op het bestemmingsplan en in de beoordeling van de zienswijzen is een zorgvuldige belangenafweging gemaakt inzake het maatschappelijk belang van het initiatief.

Vervolgnota aan gemeenteraad

Vermeldenswaardig in deze adviesnota is ook het uitvoerige onderzoek welke ten grondslag ligt aan de aspecten bodem, akoestiek en infiltratie in relatie tot het initiatief. Hiertoe wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en de onderzoeken in de bijlage bij het bestemmingsplan.

2. Verloop van de bestemmingsplanprocedure

In deze paragraaf wordt het verloop van de planologische procedure in beeld gebracht. In het kader van het vooroverleg is een reactie van de VROM-inspectie binnen gekomen en gedurende de ter inzage legging is een zienswijze van de Dienst Vastgoed Defensie binnengekomen. De reacties hadden dezelfde strekking en zijn in het vastgestelde bestemmingsplan overgenomen. Ook hebben enkele ondergeschikte ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden.

2.1. Vooroverleg

Er is bestuurlijk vooroverleg gepleegd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening met de daarvoor in aanmerking komende instanties.

Provincie

Vooroverleg met de provincie was in dit kader niet noodzakelijk, aangezien de ontwikkeling van woningbouw binnen de contour op de Uitzonderingenlijst van de Belangenstaat van de provincie staat.

Inspectie VROM

De VROM-inspectie is op 11 mei 2009 uitgenodigd tot het uitbrengen van een reactie over het concept ontwerp bestemmingsplan. De gemeente had de VROM-inspectie verzocht binnen vier weken een reactie te geven. Aangezien na deze termijn geen reactie ontvangen was is de gemeente ervan uit gegaan dat de VROM-inspectie geen commentaar had en is het ontwerp bestemmingsplan in procedure gebracht. Op 10 juli 2009 werd echter alsnog een reactie van de VROM-inspectie ontvangen. Deze reactie is in het vast te stellen bestemmingsplan alsnog overgenomen.

Waterschap

Met het waterschap is vooroverleg gepleegd en er is een positief wateradvies ontvangen. Dit advies is als bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

2.2. Ontwerp bestemmingsplan

Op grond van de Inspraakverordening 2007, deels aangepast bij algemeen besluit gemeenteraad 4 november 2008 is besloten tot delegatie van de bevoegdheid tot het verlenen van inspraak aan het college. Dit in verband met doublures in de procedure, de duidelijkheid voor de burgers en ter bevordering van de deregulering. In principe is de insteek om geen inspraak te verlenen, behalve als er sprake is van politiek- of maatschappelijk gevoelige kwesties. Dan kan uw college besluiten om toch inspraak te verlenen. Aangezien hier in onderhavig geval geen sprake van is, heeft burgemeester en wethouders op 24 juni 2009 besloten om geen inspraak te verlenen in deze procedure.

Vervolgnota aan gemeenteraad

Het college heeft op 24 juni 2009 met het ontwerp bestemmingsplan ingestemd. Gedurende de nadien plaatsgevonden ter inzage legging van het ontwerpplan is één zienswijze ontvangen van de Dienst Vastgoed Defensie. Ook is de kennisgeving van het ontwerp bestemmingsplan conform 3.8 Wro aan de provincie, Inspectie VROM en Waterschap Peel- en Maasvallei elektronisch toegezonden. In dat kader is een reactie van de Provincie ontvangen, waarin vermeld werd dat het bestemmingsplan geen aanleiding gaf voor het indienen van een zienswijze.

2.3. Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan

2.3.1. Aanpassingen als gevolg van zienswijzen

Gebleken is dat de vooroverlegreactie van de VROM-inspectie en de zienswijze van de Dienst Vastgoed Defensie (die inhoudelijk identiek zijn) aanleiding gaven tot aanpassing van het ontwerp bestemmingsplan. Artikel 8 van de planregels is aangepast in die zin dat slechts ontheffing kan worden verleend voor bouwwerken tot een hoogte van 65 meter boven NAP. Enerzijds wordt hiermee voorkomen dat de bouwwerken verstoringen opleveren voor de radar (dit gelet op de ligging van het plangebied in het radarverstoringengebied). Anderzijds wordt hiermee zeker gesteld dat het binnen de maximale bebouwingshoogte blijft zoals die is vastgesteld in het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen (SMT-2) ten behoeve van de Inner Horizontal Surface and Conical Surface (IHCS). Voor het overige verwijzen wij naar het rapport van vooroverleg en zienswijzen welke als bijlage bij het bestemmingsplan en afzonderlijk als bijlage bij deze adviesnota is opgenomen.

2.3.2. Ambtshalve aanpassingen

De belangrijkste ambtshalve aangebrachte aanpassingen hebben betrekking op:

- de definities bijgebouw en carport; aansluiting is gezocht bij het bestemmingsplan "Kerkdorp Ysselsteyn"
- de regels met betrekking tot de carport; ook hier is aangesloten bij het bestemmingsplan "Kerkdorp Ysselsteyn"
- de afstand van bijgebouwen tot de gevellijn; die is 7 meter geworden om zeker te stellen dat aan de in het bestemmingsplan gestelde parkeernorm kan worden voldaan.
- de grens van het bouwvlak op de verbeelding is aangepast; bijgebouwen mogen namelijk tot in de perceelsgrens worden opgericht.
- De goot- en bouwhoogte van het perceel ten zuidwesten op de verbeelding is verhoogd van 4 en 9 meter naar 6 en 10 meter; dit leidt tot meer flexibiliteit en stuit niet op stedenbouwkundige bezwaren.

B) Beeldkwaliteitplan

De gemeenteraad is op grond van de Woningwet verantwoordelijk voor het welstandsbeleid van de gemeente Venray.

De stedenbouwkundige uitgangspunten voor het gehele plangebied van Achter de Jera zijn in het beeldkwaliteitplan vastgelegd. Het plan heeft met name betrekking op de eerste fase van het plangebied. Een architecturaalanalyse van het kerkdorp Ysselsteyn heeft geleid tot een inspiratiekader voor de woningen in het gebied. De uitgangspunten voor de verschillende bebouwingsclusters (twee

Vervolgnota aan gemeenteraad

clusters van twee onder één kapwoningen en een cluster van rijtjeswoningen) en de openbare ruimte worden in het beeldkwaliteitplan beschreven.

Op grond van artikel 12a lid 4 van de Woningwet is de gemeente verplicht om mogelijkheden te bieden voor inspraak op het beeldkwaliteitplan. Dit is gedaan conform de Inspraakverordening 2007. Het beeldkwaliteitplan heeft gelijktijdig met het bestemmingsplan ter inzage gelegen. Er zijn geen inspraakreacties binnengekomen.

Beoogd resultaat

Het op ondergeschikte punten gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan en het vaststellen van het beeldkwaliteitplan.

Argumenten

1. De gemeenteraad is bevoegd om bestemmingsplannen, eventueel gewijzigd ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen en om een standpunt in te nemen omtrent de ontvangen zienswijzen. In het rapport zienswijzen en vooroverleg wordt gemotiveerd aangegeven waarom de zienswijze gegrond is. Enkele ontvangen zienswijzen vormen aanleiding om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
2. Zie argumentatie onder 1.
3. Door het beeldkwaliteitplan vast te stellen als welstandsnota zal het als toetsingskader fungeren voor de bouwvergunning. Dit zal de stedenbouwkundige kwaliteit van de wijk en de aansluiting bij en inpassing in het kerkdorp Ysselsteyn ten goede komen.
4. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het bestemmingsplan begrepen gronden is anderszins verzekerd, namelijk via een anterieure overeenkomst. Deze anterieure overeenkomst is behandeld door het college van b en w op 15 juni 2009.
5. In artikel 3.8 lid 4 van de Wro is bepaald dat indien het vastgestelde bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan is gewijzigd, bekendmaking van het besluit tot vaststelling zes weken na de vaststelling plaatsvindt. De VROM-inspecteur en de Provincie Limburg hebben de gemeenten echter laten weten hiervan af te willen wijken indien de gemeenteraad hierom verzoekt en er geen rijks- of provinciaal belang in het geding is. Dit zou de procedure bespoedigen. Het vaststellingsbesluit zal de dag na de gemeenteraadsvergadering via elektronische weg naar de VROM-inspectie en Gedeputeerde Staten van Limburg worden verzonden, waarna zij zo spoedig mogelijk zullen beslissen op het verzoek.

Integraliteit/Relatie met andere beleidsvelden

Reeds in de fase van de visievorming van de stedenbouwkundige opzet is nauw samengewerkt met de andere beleidsvelden binnen de gemeente. In het kader van het bestemmingsplan is het ontwerp aan de relevante beleidsvelden voorgelegd. Na vaststelling van het ontwerp is over de bouwregels nader overleg geweest tussen de projectontwikkelaar, het stedenbouwkundig bureau, de planjurist, de stedenbouwkundig tekenaar en de medewerker bouwtechniek. Dit heeft tot kleine aanpassingen van het bestemmingsplan geleid. Alle betrokken beleidsvelden zijn akkoord met het bestemmingsplan en de onderliggende stedenbouwkundige opzet.

Vervolgnota aan gemeenteraad

Kantttekeningen/risico's

Geen.

Communicatie

1. Het vastgestelde bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 Wro gepubliceerd in de Peel en Maas en in de Staatscourant. Tevens wordt deze kennisgeving elektronisch verzonden aan de provincie, waterschap en VROM-inspectie. Het beeldkwaliteitplan wordt eveneens gepubliceerd in de Peel en Maas.
2. Betrokkenen, waaronder de indieners van zienswijzen, worden persoonlijk omtrent de besluitvorming door uw raad geïnformeerd. Als gevolg van artikel 3:44 van de Awb zal dit vóór de ter inzage legging geschieden.
3. De kennisgeving, het bestemmingsplan, het raadsbesluit en de bijbehorende onderzoeken zullen ook elektronisch worden weergegeven op de gemeentelijke website.

Financiële gevolgen

Geen

Personele/organisatorische gevolgen

Geen

Juridische gevolgen (PM)

Het bestemmingsplan treedt in werking daags na afloop van de beroepstermijn. De beroepstermijn vangt aan op de dag na ter inzage legging. Indien de VROM-inspectie en de Provincie Limburg positief beslissen op het verzoek om af te zien van toepassing van artikel 3.8 lid 4 van de Wro dan loopt de beroepstermijn van 13 november 2009 t/m 24 december 2009. Indien de VROM-inspectie en de Provincie Limburg kiezen voor toepassing van de wettelijke termijn van artikel 3.8 lid 4 van de Wro dan loopt de beroepstermijn van 18 december 2009 t/m 28 januari 2010.

Indien binnen de beroepstermijn bij de voorzitter ABRS een verzoek om voorlopige voorziening is ingediend, treedt het besluit niet in werking totdat op het verzoek is beslist. Indien geen voorlopige voorziening wordt gevraagd, treedt het plan op 25 december 2009 of op 29 januari 2010 in werking.

Fatale termijnen

In de Wro is opgenomen dat de gemeenteraad binnen 12 weken na de termijn van terinzagelegging beslist omtrent vaststelling van het bestemmingsplan. Dit is geen fatale termijn, maar een termijn van orde. In het geval van bestemmingsplan "Achter de Jera te Ysselsteyn" kan het bestemmingsplan binnen de wettelijke termijn worden vastgesteld.

Overleg gevoerd met

Extern

Waterschap Peel en Maasvallei, provincie Limburg, inspectie VROM, Peter van de Ligt (BRO), Miel Hendriks (Teunissen B.V.).

Vervolgnota aan gemeenteraad

Intern

Hans Teunissen (portefeuillehouder Ruimtelijke Ontwikkeling), Henk Loonen (afdelingshoofd WW), Marinka van Iren (coördinator WW), Toos van Ool (communicatieadviseur), Robert Jan Brunnekreeft (projectleider), Johan Coenders (stedenbouwkundig tekenaar), Piet van Gerven (medewerker bouwtechniek). Allen stemmen in met dit raadsvoorstel.

Vervolgtraject besluitvorming

Na vaststelling bestaat gelegenheid om beroep in te stellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Evaluatie

N.v.t.

Bijlagen

1. Het concept-raadsbesluit
2. Bestemmingsplan "Achter de Jera te Ysselsteyn" inclusief bijbehorende onderzoeken
3. Beeldkwaliteitplan "Achter de Jera te Ysselsteyn"
4. De ingediende zienswijzen
5. Rapport beoordeling zienswijzen
6. Publicatie Peel en Maas bestemmingsplan
7. Publicatie Staatscourant bestemmingsplan
8. Publicatie Peel en Maas beeldkwaliteitplan
9. Ontwerp bestemmingsplan "Achter de Jera te Ysselsteyn"

Naslagwerk

n.v.t.