



ONTWERP PROJECTBESLUIT

Wet ruimtelijke ordening, artikel 3.10

Registratienummer: 2009/0197

Aanvraag

Wij ontvingen op 8 december 2009 van Landgoed De Oldenbergen, de heer J. van den Berg, Graspeel 15, 5411 LB Zeeland, het verzoek mee te werken aan het plan voor de bouw van 10 chalets en een paardenstal op de locatie Graspeel 15 te Zeeland.

Bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor de desbetreffende locatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 1996' en de geldende bestemming is 'agrarische bedrijfsdoeleinden'. Het verzoek is in strijd met dit bestemmingsplan, aangezien uitsluitend bebouwing is toegestaan voor een agrarisch bedrijf.

Projectbesluit artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

Aan het betreffende bouwplan zou wel medewerking verleend kunnen worden door middel van een projectbesluit volgens artikel 3.10 van de Wet ruimtelijke ordening.

Wel geldt daarbij de voorwaarde dat het plan voorzien wordt van een goede ruimtelijke onderbouwing. Aan dit besluit is een ruimtelijke onderbouwing toegevoegd die deel uitmaakt van dit besluit.

Het plan past in beginsel binnen de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) en het gemeentelijk Beleidsplan Toerisme en Recreatie.

Gelet op de structuurvisie BIO dient het maximaal aantal toe te laten chalets te worden gesteld op 5, met een maximale oppervlakte van 70 m² per chalet. Met dit aantal passen de ontwikkelingen binnen de op grond van het BIO-beleid maximaal toegestane oppervlakte van 400 m² voor nevenactiviteiten.

Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bouwplan betreft een particulier initiatief. De gemeente hoeft dan ook geen financiële investeringen te doen. Ten aanzien van mogelijke planschade is een planschadeovereenkomst gesloten teneinde de gemeente te vrijwaren van planschade. Gesteld kan daarmee worden dat het bouwplan economisch uitvoerbaar is.

Welstand

Het plan is door de Welstandscommissie beoordeeld. De commissie heeft een positief advies gegeven waarmee het bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand, zoals bedoeld in artikel 12 van de Woningwet.

Vooroverlegprocedure

In het kader van het wettelijk vooroverleg is een reactie ontvangen van het Waterschap Aa en Maas en van Gedeputeerde Staten.

Waterschap Aa en Maas

Het waterschap reageert per brief van 30 juni 2010 met de mededeling dat met het plan wordt ingestemd.

Gedeputeerde Staten

GS geven aan (brief van 17 september 2010) dat het provinciaal beleid (zoals in de ontwerpverordening Ruimte beschreven) zich niet verzet tegen de plannen, maar wel moet worden duidelijk gemaakt dat geïnvesteerd wordt in het landschap overeenkomstig de landschapsinvesteringsregel van de Verordening Ruimte, fase 2.

Onder een landschapsinvestering worden begrepen alle projecten die zijn gericht op een wezenlijke en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. De landschapsinvesteringsregel koppelt ruimtelijke ontwikkelingen aan een concrete tegenprestatie gericht op een verbetering van de kwaliteit van het landschap. Als reactie dient het volgende. Volgens het geldende bestemmingsplan Buitengebied 1996 kan op de locatie Graspeel 15 een intensieve veehouderij van ruim 5 ha groot worden gevestigd. Aanvrager heeft in 1999 gebruik gemaakt van de Regeling beëindiging veehouderijbedrijven. Hij wil het bedrijf omvormen naar een paardenhouderij. In het voorontwerp plan Buitengebied wordt rekening gehouden met een bouwvlak voor dit bedrijf van ongeveer 1 ha. Aanvrager heeft in 2006 op basis van de Natuurschoonwet een aanvraag gedaan om als landgoed gekwalificeerd te worden. Hiervoor heeft hij van zijn 10 ha landbouwgrond er 4 ingericht als natuur (beplanting en poelen). Resumerend: inlevering van ruim 4 ha agrarisch bouwvlak en omvorming van 4 ha landbouwgrond naar natuur is afdoende voor de gevraagde investering in het landschap. Hiervoor heeft aanvrager op 28 oktober 2010 nadere informatie overgelegd die aan dit besluit is toegevoegd.

Zienswijzeprocedure

pm

Alvorens een projectbesluit kan worden genomen, dient ingevolge artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening juncto afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht het voornemen om een projectbesluit te nemen, te worden bekendgemaakt. Het ontwerpbesluit en de bijbehorende stukken hebben vanaf □□□□ gedurende zes weken ter inzage gelegen naar aanleiding van een openbare bekendmaking in de Arena en de Staatscourant. Gedurende deze termijn heeft een ieder de gelegenheid zijn of haar zienswijze tegen het voornemen om een projectbesluit te nemen kenbaar te maken.

Van deze mogelijkheid is wel/geen gebruik gemaakt.

Ten aanzien van de zienswijzen kan het volgende geconcludeerd worden:

pm

B E S L U I T

Overeenkomstig het delegatiebesluit van de gemeenteraad van 25 september 2008 en op grond van bovenstaande overwegingen besluiten wij een projectbesluit te nemen op grond van artikel 3.10 Wet ruimtelijke ordening binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan Buitengebied 1996 voor de bouw van 5 chalets en een paardenstal op de locatie Graspeel 15 e Zeeland.

Zeeland,

Verzonden op: □□□□□

Burgemeester en wethouders van Landerd