

**Besluitvormende nota****Raad/09-00038**

Datum voorstel: 4 maart 2009
 Agendapunt: II
 Vergadering: 24 maart 2009 21 april 2009
 Portefeuillehouder: Dhr. M.J.M. van de Ven
 Behandelend ambtenaar: Guido van Oss

Aan de raad,

Onderwerp: Vaststellen van de structuurvisie Groene Schil Nuland d.d. 24 maart 2009 incl. inspraakverslag en financiële uitvoeringsparagraaf alsmede het instellen van een reconstructiefonds ten dienste van de uitvoering van de structuurvisie Groene Schil Nuland

**Nummer
begrotingswijziging:**

Voorstel

Vaststellen van de structuurvisie Groene Schil Nuland d.d. 21 april 2009 incl. inspraakverslag en financiële uitvoeringsparagraaf alsmede het instellen van een reconstructiefonds ten dienste van de uitvoering van de structuurvisie Groene Schil Nuland

Inleiding

In het voormalige uitwerkingsplan Waalboss, dat momenteel deel uitmaakt van de provinciale interim-structuurvisie, is het gebied direct grenzend aan de bebouwde kom Nuland deels aangemerkt als 'integratiegebied stad-land', deels als 'landschapsbeheerszone' en deels als 'landschapsontwikkeling'. Wij hebben vanuit het voormalige uitwerkingsplan de taak om deze aanduidingen verder uit te werken. De visie heeft als doel de verbetering van het landschap en van de cultuur- en de natuurwaarden in het gebied direct grenzend aan de bebouwde kom Nuland.

In opdracht van het college heeft Adviesbureau SAB een structuurvisie opgesteld. Daarbij is, rekening houdende met de onderlinge samenhang en het streven om te komen tot een integrale visie, per deelgebied bekeken waar versterking van de natuurwaarden moet plaats vinden, waar visueel storende bebouwing of hinderlijke bedrijven zijn gevestigd en waar (woningbouw-) ontwikkelingen mogelijk zijn. Aan de voorliggende structuurvisie Groene Schil Nuland hebben de navolgende rapportages mede ten grondslag gelegen: de visie Westrand Nuland, het haalbaarheidsonderzoek Tussenstroken (beiden van SAB) en het landschapsplan Geffen – Nuland (Bos & Slabbers).

In het kader van de inspraak, hebben we de visie ter inzage gelegd. Belanghebbenden konden in een periode van zes weken hun zienswijzen bij de gemeente indienen. Inmiddels zijn alle reacties in concept beantwoord. Wij willen dan ook de visie ter vaststelling aan u voorleggen. Ook kunnen alle zienswijzen worden beantwoord. In dit voorstel zullen wij ingaan op de beantwoording van de zienswijzen. De provincie is niet vooraf om advies gevraagd, met dien verstande dat in een

eerder stadium wel overleg heeft plaatsgevonden over de Westrand Nuland alsmede de tussenstroken. Ze heeft daarom met een zienswijze op de ontwerp-structuurvisie gereageerd.

Toelichting

Zienswijzen

Wij hebben de ontwerp structuurvisie Groene Schil gepresenteerd op 14 november 2008. De visie heeft vanaf 17 november 2008 ter inzage gelegen voor inspraak. In totaal hebben 47 personen, instanties en bedrijven een zienswijze ingediend. De verschillende zienswijzen zijn samengevat en van conceptreacties voorzien. Deze samenvattingen en reacties zijn als bijlage aan dit voorstel toegevoegd.

In veel gevallen was de vraag van de sprekers of ook zij de mogelijkheid voor de bouw van een of meer woningen kunnen krijgen. In de reacties wordt gemotiveerd aangegeven in welke gevallen deze verzoeken in overweging zijn te nemen en landschapstechnisch acceptabel kunnen zijn en in welke gevallen deze verzoeken niet kunnen worden ingewilligd. Daarbij spelen diverse overwegingen een rol, zoals geluid, geurcontouren, de aanwezigheid van een grondwater-beschermingsgebied, waardevolle doorzichten, natuur- en landschappelijke waarden, of de gewenste bebouwing makkelijk valt aan te sluiten op bestaande infrastructuur en of er sprake is van een binnendijkse of buitendijkse ligging van het perceel, enzovoorts. Veel van de plekken die zijn aangedragen, lenen zich gelet op genoemde overwegingen niet voor verdichting.

Andere veel voorkomende zienswijzen handelen over de exploitatie-opzet, de motivatie van de plangrenzen, en de vraag of de visie wel daadwerkelijk leidt tot de beoogde versterking van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. In de inleiding op de beantwoording van de zienswijzen wordt hier met een aantal inleidende opmerkingen nadrukkelijk op ingegaan. Verder is aan de structuurvisie een financiële paragraaf toegevoegd die hieronder in dit voorstel nader wordt toegelicht.

Voor een compleet overzicht van alle zienswijzen en de bijbehorende reacties, wordt verwezen naar betreffende bijlage.

Financiële paragraaf

Bij het opstellen van de structuurvisie in september 2008 werd er nog vanuit gegaan dat er een exploitatieplan vastgesteld zou moeten worden om te kunnen voldoen aan het bepaalde in artikel 6.13 lid 7 van de Wet ruimtelijke ordening. In dit artikel staat dat bovenplanse kosten voor meerdere locaties of gedeeltes daarvan in de exploitatieopzet kunnen worden opgenomen in de vorm van een fondsbijdrage, indien er voor deze locaties of gedeeltes daarvan een structuurvisie is vastgesteld welke aanwijzingen geeft over de bestedingen die ten laste van het fonds kunnen komen. Voortschrijdend inzicht leidt tot een andere invulling van artikel 6.13 lid 7 Wro. Een financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf is voldoende voor het opstellen van een fonds.

Concreet betekent dit dat het oude exploitatieplan, zoals het ter inzage heeft gelegen, aangepast moet worden en moet worden herschreven als financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf. De inhoud en de uitgangspunten blijven in principe wel in tact.

Veranderingen financiële verhaal

De grootste verandering is met name de wijze waarop we tegen de diverse kosten moeten kijken. Dit ook naar aanleiding van de zienswijze van Boskamp & Willems Advocaten. Een eigenaar die straks wil gaan ontwikkelen in het gebied, krijgt van ons een rekening gesplitst in drie zaken, te weten:

1. Een bijdrage voor de binnenplanse kosten
2. Een (mogelijke) bijdrage voor de bovenwijkse voorzieningen
3. Een fondsbijdrage voor de bovenplanse kosten (kwaliteitslag).

Deze driedeling is in lijn met de wet, waarbij uitgangspunt is dat ingeval van een concreet initiatief met betrokkene(n) een anterieure overeenkomst wordt afgesloten waarin een en ander wordt vastgelegd.

Ad 1. Binnenplanse kosten: dit zijn de kosten die sec toerekenbaar zijn aan de ontwikkeling zelf, zoals de kosten voor het bestemmingsplan, de planschade, de ambtelijke uren en de publicatiekosten. Ook de kosten voor bijvoorbeeld de aansluiting op het gemeentelijke riool of de oprit vallen hieronder.

Ad 2. Bijdrage in de bovenwijkse voorzieningen. Het kan zijn dat er voor meerdere woningen (civiele) kosten gemaakt moeten worden om te kunnen bouwen. Dit kunnen b.v. de kosten zijn van het verharden of aanleggen van een nieuwe weg (bijvoorbeeld het zandpad ten westen van het Van de Valk Hotel), maar ook de aanlegkosten van een geluidsscherm voor meerdere woningen. Ook de kosten voor het aanpassen van het gemeentelijke riool (bijvoorbeeld aanleg extra bergbezinkbasin voor de 60 nieuwe woningen), vallen onder deze kosten. De principes van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit zijn hierbij van belang. Oftewel: een woning aan de oostzijde heeft geen profijt bij de verharding van het zandpad, maar heeft wel profijt bij de aanleg van geluidswerende voorzieningen aan die zijde van het plangebied. Deze kosten sluiten aan bij datgene wat in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Niet alle woningen die gebouwd worden, zullen dus met deze kosten worden belast.

Ad 3. De Fondsbijdrage bestaat uit de kosten die gemaakt moeten worden om überhaupt te kunnen gaan bouwen. In het buitengebied is extra woningbouw niet toegestaan, tenzij er een ruimtelijke compensatie plaatsvindt. In dit geval: aanleg van natuur, de aanleg van cultuurhistorische elementen en de sloop van visueel hinderlijke (agrarische) bebouwing. Deze kosten zijn onder te brengen in het fonds.

Voor een meer uitvoerige toelichting wordt verwezen naar de bijlage financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf visie Groene Schil Nuland.

Fiscaliteit

Om in een later stadium problemen met de fiscus te voorkomen, hebben wij gekeken in hoeverre de verschillende bijdragen al dan niet BTW-plichtig zijn. Deloitte Belastingadviseurs B.V. hebben voor ons één en ander uitgezocht. Omdat het fonds is opgericht ten dienste van de gemeenschap, kunnen de kosten voor de aankoop van de visueel hinderlijke (agrarische) opstallen, de aanleg van natuur en de aanleg van de cultuurhistorische elementen aangemerkt worden als een collectieve voorziening. Dit is BTW-vrijgesteld. Dit betekent dat de bijdrage die mensen moeten betalen zonder BTW is. Ook de subsidie die de gemeente betaalt voor de sloop van de bebouwing is vrijgesteld van de BTW. Als er kosten gemaakt moeten worden ten dienste van één particulier, bijvoorbeeld de aansluiting van de nieuwe woning op het riool, moeten wij hier wel BTW over verrekenen. Om alle geldstromen goed te coördineren, zullen wij dit ook duidelijk in alle overeenkomsten opnemen.

Conclusies

Structuurvisie

Van de 47 ingediende zienswijzen hebben enkele zienswijzen geleid tot een aanpassing van de visie. De belangrijkste aanpassingen zijn:

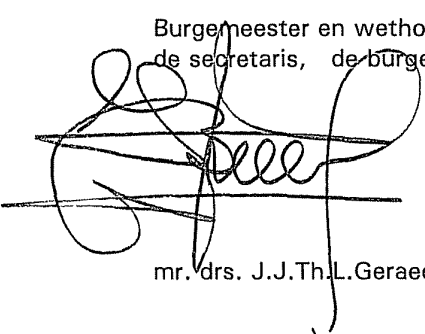
- Enige verdichting rondom Hoolstraat 7 wordt mogelijk geacht, waarbij rekening gehouden moet worden met een ruime opzet en met landschappelijke inpasbaarheid.
- Naar aanleiding van de reactie van de provincie wordt de mogelijkheid van het bouwen van woningen aan de Hoolstraat buitendijks in beginsel geschrapt.
- Aan de omgeving Hoolstraat binnendijks kan in beginsel medewerking worden verleend aan de bouw van 1 of wellicht 2 woningen op het perceel kadastraal bekend gemeente Nuland E 382.
- Op Papendijk 10 is extra woningbouw binnendijks in beginsel mogelijk onder de voorwaarde dat dit buiten de geluidszone van de snelweg is dan wel dat hiervoor ontheffing kan worden verleend of passende voorzieningen voor getroffen worden.
- Naar aanleiding van de reactie van de provincie wordt de mogelijkheid van het bouwen van woningen aan de oostzijde van (het verlengde) van de Nulandse Papendijk (buitendijks) in beginsel geschrapt, ook op de locatie waar nu het varkenshouderijbedrijf van Papendijk 3 gevestigd is.
- Aan Duyn- en Daelseweg wordt onder strikte voorwaarden de bouw van enkele schuurwoningen mogelijk geacht.

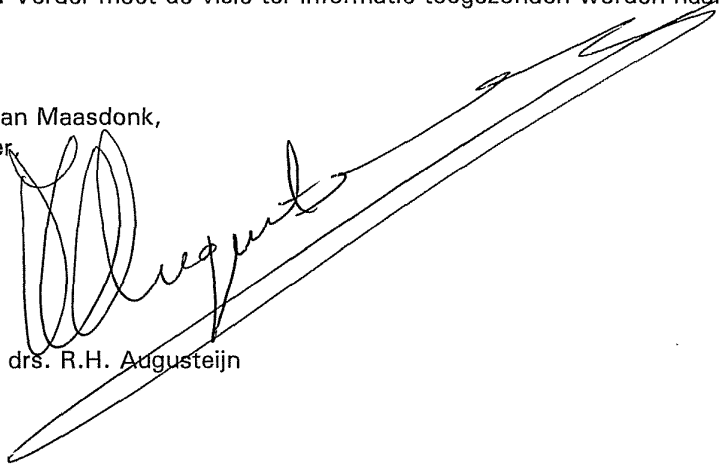
Voor een uitvoerige toelichting wordt verwezen naar de bijlagen.

Uitvoering

Inmiddels is aan degenen die een zienswijze hebben ingediend de verzamelde zienswijzen en reacties daarop toegezonden. Tevens is de aangepaste visie (structuurvisie Groene Schil Nuland d.d. maart 2009) op de website van de gemeente geplaatst. Zodra initiatieven leiden tot partiële herzieningen van bestemmingsplannen zullen deze herzieningen ter vaststelling aan u worden aangeboden. Daarbij zal bezien worden of en op welke wijze vooroverleg zal plaatsvinden en inspraak zal worden verleend aan de provincie. Het provinciaal belang zal nadrukkelijk gewogen moeten worden. Voordat wij starten met de herziening van dergelijke bestemmingsplannen zal met de eigenaar van het gebied waarvoor de herziening gewenst wordt een anterieure overeenkomst worden aangegaan waarin kostenverhaal en bijdrage in de ruimtelijke kwaliteitsslag worden geregeld. Verder moet de visie ter informatie toegezonden worden naar de provincie.

Burgemeester en wethouders van Maasdonk,
de secretaris, de burgemeester,


mr. drs. J.J.Th.L. Geraedts


drs. R.H. Augusteijn

Bijlagen:

- ontwerp-raadsbesluit
- ontwerp structuurvisie Groene Schil Nuland en tekening (reeds in uw bezit)
- structuurvisie Groene Schil Nuland en tekening incl. financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf
- samenvatting verzamelde zienswijzen en reacties daarop
- zienswijzen (volledig) belanghebbenden Groene Schil Nuland (ter inzage) (ter inzage)
- advies beloude d.d. 5 maart 2009 (ter inzage)

Raad/**09-00038**

Agendapunt:

De raad van de gemeente Maasdonk;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 3 maart 2009;

gezien het advies van de opiniërende raad ~~24~~ 21 april 2009;

B E S L U I T:

1. de structuurvisie Groene Schil Nuland ten opzichte van de ontwerp-structuurvisie gewijzigd vast te stellen, inclusief de financiële uitvoeringsparagraaf
2. de verzamelde samenvatting van de zienswijzen en de reacties daarop vast te stellen
3. een reconstructiefonds in te stellen ten dienste van de uitvoering van de structuurvisie Groene Schil Nuland

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 21 ~~maart~~ april 2009.

De raad voornoemd,
griffier,

voorzitter,

drs. M.J.H.N. Collombon

drs. R.H. Augusteijn