



Neerijnen

# Raadsvoorstel

---

Aan	:	Gemeenteraad
Datum vergadering	:	28 november 2013
Agenda nummer	:	2013-08-15222
Portefeuillehouder	:	Wethouder Kool
Onderwerp	:	Vaststelling bestemmingsplan Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haeftenstraat

---

Zaak- / Docnummer	:	12-15222 / 2345
-------------------	---	-----------------

---

**Samenvatting:**

De gemeenteraad wordt voorgesteld het bestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haeftenstraat' ongewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan conform artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen.

**Het advies**

- Beslispunt 1** : Het bestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haeftenstraat' ongewijzigd vast te stellen.
- Beslispunt 2** In te stemmen met de wijze van beantwoording van de ingekomen zienswijzen overeenkomstig het gestelde in de 'Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haeftenstraat'.
- Beslispunt 3** Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 Wro.



# Toelichting raadsvoorstel

## Inleiding

Met de verhuizing van de bibliotheek, peuterspeelzaal en basisschool Willem Alexander naar het Kulturhus komen de huidige locaties aan de Schoolstraat en Dutry van Haeftenstraat vrij voor woningbouw.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Kern Haaften' noodzakelijk.

Het bestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haeftenstraat' maakt het mogelijk om de locaties van de bibliotheek aan de Dutry van Haeftenstraat en sportveld aan de Schoolstraat direct te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw. De locatie van basisschool Willem Alexander aan de Schoolstraat kan worden ontwikkeld na een (binnenplanse) wijzigingsprocedure.

## Beoogd effect

De ontwikkeling van woningbouw op de locaties van de bibliotheek aan de Dutry van Haeftenstraat en basisschool Willem Alexander en sportveld aan de Schoolstraat.

## Argumenten

### 1 Vaststelling bestemmingsplan

#### 1.1 *De gemeenteraad kan het bestemmingsplan ongewijzigd vaststellen.*

Het bestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 e.v. van de Wro van 9 augustus tot en met 19 september ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het plan.

### 2 Nota van zienswijzen

#### 2.1 *De door de bewoners van de Dutry van Haeftenstraat ingediende zienswijze is ongegrond.*

Reclamanten zijn van mening dat te weinig aandacht is besteed aan de belangen en het woongenot van omwonenden.

De situering van de noord-zuid vleugel aan de oostzijde van het perceel aan de Schoolstraat met de bestemming Woongebied-2 impliceert volgens reclamanten dat de toegang tot het parkeerterrein op circa 1 meter van de bestaande perceelsgrenzen noodzakelijk is. Er is daardoor geen ruimte voor groen en waterberging. Op dit moment hebben de omwonenden al wateroverlast in tuinen en bergingen na extreme neerslag. Situering van deze vleugel aan de westzijde van het perceel biedt daarentegen, volgens reclamanten, wel de mogelijkheid tot groen en waterberging, omdat op die plaats geen autoverkeer hoeft plaats te vinden.

Naar aanleiding van de ingediende reactie van de omwonenden in de inspraakprocedure is het plan voor wat betreft de hoogte van het appartementencomplex aan de Schoolstraat aangepast. Hiermee is, ter verbetering van het toekomstig woongenot, tegemoet gekomen aan de bezwaren. Het bouwplan voor het appartementencomplex is juist zo vormgegeven en gesitueerd dat de effecten op de omgeving zo beperkt mogelijk blijven. Daarmee is zo veel als mogelijk rekening gehouden met de belangen van omwonenden.

Het aangepaste plan heeft als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen om nogmaals eenieder in de gelegenheid te stellen een reactie in te dienen. Hiermee is voldaan aan de wettelijke vereisten van het informeren van belanghebbenden.

De benodigde waterberging zal in het plan worden ingepast. Ruimte hiervoor is bijvoorbeeld te vinden centraal in het plan en aan de zijde van de Schoolstraat. Er wordt in ieder geval voor gezorgd dat het water niet kan afvloeien richting de percelen van reclamanten. De exacte uitwerking hiervan vindt plaats in de uitvoeringsfase. In deze fase dient het watervergunningtraject te worden doorlopen. Waterschap Rivierenland is hiervoor de vergunning verlenende instantie. Waterschap Rivierenland is ook betrokken bij de voorbereidingsfase. Zij heeft een positief wateradvies uitgebracht.



Neerijnen

## Toelichting raadsvoorstel

Vanwege de ruimtelijke kwaliteit wordt bij de uitwerking van het ontwerp tevens rekening gehouden met een groene afscherming tussen de percelen aan de Dutry van Haeftenstraat en het perceel van het appartementencomplex.

### 2.2 *De door de A. Bambacht ingediende zienswijze is ongegrond.*

Reclamant maakt bezwaar tegen het plan voor wat betreft het perceel aan de Dutry van Haeftenstraat. Het is nog niet duidelijk wat de uiteindelijke verkaveling zal zijn. Reclamant is van mening dat de waarde van zijn woning zal dalen.

In de regels bij het plan zijn voorwaarden opgenomen voor de uitwerking van de plannen, zoals het aantal woningen, de goot- en bouwhoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Hiermee wordt inzicht geboden in de verdere uitwerking en de stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd.

In het kader van de omgevingsvergunning wordt iedereen nogmaals in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. Direct belanghebbenden zullen in het gehele traject op de hoogte gehouden worden van de vorderingen.

Een verzoek tot planschadevergoeding kan worden ingediend en behandeld na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

## 3 Exploitatieplan

### 3.1 *Met de ontwikkelende partij is een koop-/ontwikkelingsovereenkomst gesloten.*

Voor de locatie-ontwikkeling is in 2009 een intentie-overeenkomst getekend met Dura Vermeer, die verder uitgewerkt is in twee in 2012 gesloten koop-/ontwikkelingsovereenkomsten. In deze overeenkomsten hebben de contractpartijen (gemeente en Dura Vermeer) het kostenverhaal (incl. planschadekosten) geregeld. Het opstellen van een grondexploitatieplan kan daarom achterwege blijven. Hiertoe dient de raad wel het besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6:2 lid 2 Wro).

### Kanttelingen

*Door de bouw van woningen kan planschade ontstaan.*

De bouw van de woningen kan leiden tot waardedaling van panden in de directe omgeving. Indien deze hoger is dan het normaal geaccepteerde maatschappelijk risico (2%) komt deze voor vergoeding in aanmerking. Voor de afhandeling van eventuele planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst getekend door de initiatiefnemer.

### Bedrijfsvoering

n.v.t.

### Financieel

Met de ontwikkelende partij is een koop-/ontwikkelingsovereenkomst afgesloten. De kosten voor de begeleiding van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente. Deze plankosten zijn verwerkt in de overeengekomen grondprijs. Voor de afhandeling van eventuele planschade is een planschadeverhaalsovereenkomst getekend door de initiatiefnemer.

### P&O

In het afdelingsplan 2013 is in personeel opzicht rekening gehouden met het vaststellen van dit bestemmingsplan.



Neerijnen

# Toelichting raadsvoorstel

## Communicatie

De indieners van de zienswijzen worden op de hoogte gebracht van de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en de gemeenteraad.

De vaststelling van het bestemmingsplan wordt in het nieuwsblad Geldermalsen en de Staatscourant gepubliceerd. Ook wordt het bestemmingsplan IMRO – gecodeerd aangeboden op de landelijke voorziening van ruimtelijkeplannen.nl. Hierdoor kan het bestemmingsplan digitaal geraadpleegd worden. Eveneens verschijnt het bestemmingsplan op de website van de gemeente Neerijnen.

## Juridische zaken

Op grond van artikel 8:2 Wro lid 1 sub a kan een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen het besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Op het besluit is de Crisis- en herstelwet van toepassing. Dit betekent dat:

- de belanghebbende in het beroepschrift moet vermelden dat de Crisis- en herstelwet van toepassing is;
- de belanghebbende binnen de beroepstermijn moet aangeven welke beroepsgronden hij aanvoert tegen het besluit (na afloop van de beroepstermijn kunnen geen nieuwe gronden meer worden aangevoerd; het beroep is dan niet ontvankelijk);
- de Raad van State het beroepschrift versneld behandelt.

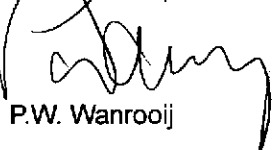
## Oplossingen

n.v.t.

## Bijlagen

- o Ontwerpbestemmingsplan Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat.
- o Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat.
- o Zakelijke beschrijving koop-/ontwikkelingsovereenkomst.

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

  
P.W. Wanrooij

  
A.J. van Hedel



Neerijnen

# Raadsbesluit

**Agendanummer** : 2013-08-15222

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 8 oktober 2013;

**Besluit :**

- a Het bestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haeftenstraat' ongewijzigd vast te stellen.
- b Geen exploitatieplan vast te stellen conform artikel 6.12 lid 2 Wro.

Vastgesteld in de openbare vergadering  
van 28 november 2013.



, voorzitter



, griffier

**Griffie - Doorgest.: Aangepast stuk t.b.v. raadsvergadering 28 november - BP Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat**

---

**Van:** Griffie  
**Aan:** BURGERCOMMISSIELEDEN; RAAD  
**Datum:** 21-11-2013 15:37  
**Onderwerp:** Doorgest.: Aangepast stuk t.b.v. raadsvergadering 28 november - BP Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat  
**CC:** COLLEGE B&W  
**BC:** Griffie  
**Bijlagen:** 2339\_2.pdf

---

Beste raad- en commissieleden,

Bijgaand doe ik u de gewijzigde zienswijzennota toekomen voor het bestemmingsplan Dytry van Haftenstraat en Schoolstraat te Haften, dit naar aanleiding van de gemaakte opmerkingen in de raadadviescommissie Ruimte en de daarop gedane toezegging door wethouder Kool.

Met vriendelijke groet,

K.G. Steenbergen,  
Raadsgriffier.

tel. : 0418 - 656520

fax : 0418 - 656566

e-mail : [griffie@neerijnen.nl](mailto:griffie@neerijnen.nl)

website : [www.neerijnen.nl](http://www.neerijnen.nl)



Denk aan het milieu voordat u besluit dit e-mailbericht te printen.

>>> jessica.de vrees 21-11-2013 9:16 >>>

Griffier,

Bijgaand, namens het college van b&w, t.b.v. de raadsvergadering van 28 november de aangepaste 'nota van zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Kern Haften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haftenstraat' n.a.v. vragen in de commissievergadering van 14 november.

Wilt u zorgen voor verspreiding?

Hartelijk bedankt.

Met vriendelijke groet,

Jessica de Vrees

Beleidsmedewerker Ruimtelijke Ordening

Gemeente Neerijnen

telefoonnr. 14 0418

(aanwezig: dinsdag, woensdag, donderdag en vrijdag-ochtend)

# Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haeftenstraat

## Colofon

Opgesteld door	:	J.J.L. de Vrees
Datum	:	November 2013
Versie	:	2
Document	:	12-15221/2339

## Inhoudsopgave

<b>1. Inleiding.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Overzicht reclamanten.....</b>	<b>4</b>
<b>3. Zienswijzen.....</b>	<b>5</b>
<b>Bijlage - Zienswijzen.....</b>	<b>7</b>



## 1. Inleiding

In dit document wordt verslag gedaan van de ingekomen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Haaften, herziening Schoolstraat en Dutry van Haefenstraat'. Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 9 augustus 2013 tot en met 19 september 2013 voor eenieder ter inzage gelegen op het gemeentehuis van Neerijnen. Eveneens was het plan te raadplegen op de website van de gemeente en [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl).

Er zijn twee zienswijzen ingediend waaronder één gezamenlijke zienswijze van diverse bewoners van de Dutry Van Haefenstraat.

In het volgende hoofdstuk zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijzen zijn als bijlage toegevoegd.

## 2. Overzicht reclamanten

In onderstaand overzicht worden de reclamanten vermeld die een (gezamenlijke) zienswijze hebben ingediend.

### Inspraak

Nr	Naam
1	C.H. Warrink, Dutry van Haefenstraat 18, 41 75 EL Haaften, mede namens de bewoners van Dutry van Haefenstraat 10, 12 , 14, 16, 20, 22, 24, en 28 te Haaften
2	A. Bambacht, Dutry van Haefenstraat 29, 4175 EK Haaften

### 3. Zienswijzen

Nr.	Inspreker	Reactie	Antwoord	Doorwerking
1.	C.H. Warrink mede namens diverse bewoners Dutry van Haeftenstraat	Reclamanten zijn van mening dat te weinig aandacht is besteed aan de belangen en het woongenot van omwonenden.	<p>Het bouwplan voor het appartementencomplex aan de Schoolstraat voorziet deels in 2 bouwlagen met een kap en deels in 3 bouwlagen met een plat dak. De gevel met 2 bouwlagen plus kap (met een goothoogte van circa 7 meter en nokhoogte van maximaal 12,5 meter) is voorzien aan de zijde van de Schoolstraat en aan de oostzijde van het bouwplan. De gevel met 3 bouwlagen (met een goothoogte van maximaal 10 meter) is georiënteerd op het binnenterrein. Het gebouw is, voor wat betreft de voor en zijkant met 2 bouwlagen plus kap qua schaal en goothoogte te relateren aan een reguliere (nieuwbouw) twee-onder-één kap-woning. Hiermee is aansluiting gezocht bij de dorps maat van Haafden.</p> <p>In het voorontwerpbestemmingsplan was in de regels uitsluitend een goothoogte van maximaal 12,5 meter opgenomen. Hierdoor zou er een 'blokkendoos' met een hoogte van 12,5 meter kunnen worden gebouwd. Om de reclamanten tegemoet te komen en het bouwplan concreter vast te leggen, is in de regels bij het ontwerpbestemmingsplan een maximale goothoogte van 10 meter toegevoegd.</p> <p>Het bouwplan voor het appartementencomplex is juist zo vormgegeven en gesitueerd om de nadelige effecten zoveel mogelijk te beperken.</p>	Geen planaanpassing.

Nr.	Inspreker	Reactie	Antwoord	Doorwerking
		<p>De situering van de noord-zuid vleugel aan de oostzijde van het perceel aan de Schoolstraat met de bestemming Woongebied-2 impliceert volgens reclamanten dat de toegang tot het parkeerterrein op circa 1 meter van de bestaande perceelsgrenzen noodzakelijk is. Er is daardoor geen ruimte voor groen en waterberging. Op dit moment hebben de omwonenden al wateroverlast in tuinen en bergingen na extreme neerslag. Situering van deze vleugel aan de westzijde van het perceel biedt daarentegen, volgens reclamanten, wel de mogelijkheid tot groen en waterberging, omdat op die plaats geen autoverkeer hoeft plaats te vinden.</p>	<p>Buiten het officiële inspraaktraject is ook contact geweest tussen initiatiefnemer en belanghebbenden, waarbij de plannen nader zijn toegelicht. Hiermee is dus meer dan in voldoende mate voldaan aan de wettelijke vereisten van het informeren van belanghebbenden.</p> <p>De situering van het complex is zo gekozen dat de effecten op de omgeving zo beperkt mogelijk blijven.</p> <p>De benodigde waterberging wordt in het plan ingepast. Ruimte hiervoor is bijvoorbeeld te vinden centraal in het plan en aan de zijde van de Schoolstraat. Er wordt in ieder geval voor gezorgd dat het water niet kan afvloeien richting de percelen van reclamanten. De exacte uitwerking vindt plaats in de uitvoeringsfase. In deze fase dient het watervergunningstraject te worden doorlopen. Waterschap Rivierenland is hiervoor de vergunning verlenende instantie. Waterschap Rivierenland is ook betrokken bij de voorbereidingsfase. Zij heeft een positief wateradvies uitgebracht.</p> <p>Vanwege de ruimtelijke kwaliteit wordt bij de uitwerking van het ontwerp tevens rekening gehouden met een groene afscherming tussen de percelen aan de Dutry van Haefenstraat en het perceel van het appartementencomplex.</p>	<p><b>Geen planaanpassing.</b></p>

Nr.	Inspreker	Reactie	Antwoord	Doorwerking
2.	A. Bambacht	<p>Reclamant maakt bezwaar tegen het plan voor wat betreft het perceel aan de Dutry van Haefenstraat. Het is nog niet duidelijk wat de uiteindelijke verkaveling zal zijn. Reclamant is van mening dat de waarde van zijn woning zal dalen.</p>	<p>In de regels bij het plan zijn voorwaarden opgenomen voor de uitwerking van de plannen, zoals het aantal woningen, de goot- en bouwhoogte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. Hiermee wordt inzicht geboden in de verdere uitwerking en de stedenbouwkundige kwaliteit gewaarborgd. In het kader van de omgevingsvergunning wordt iedereen nogmaals in de gelegenheid gesteld een reactie in te dienen. Direct belanghebbenden zullen in het gehele traject op de hoogte gehouden worden van de vorderingen.</p> <p>Een verzoek tot planschadevergoeding kan worden ingediend en behandeld na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.</p>	<p>Geen planaanpassing.</p>

Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kern Haarten, herziening Schoolstraat en Dutry van Haeftenstraat

Bijlage - Zienswijzen

10203 2106

Aan: De gemeenteraad gemeente Neerijnen  
Betreft: R.P. Schoolstraat/Dutry v Haeftenstraat

15-08-2013



M.H

ONTVANGEN 20 AUG 2013

Naar inzage in bovengenoemde bouwplannen, zijn wij van mening dat aan woongerod en belangen van omwonende te weinig aandacht is besteed

A. Situering van de noord-zuid vleugel aan de oostzijde impliceert dat toegang tot het parkterrein op (PLUS MINUS) op 1 meter van de bestaande percelen grenzen noodzakelijk is.

Er is daardoor geen ruimte voor groen C.Q. Waterberging na extreme neerslag.

Deze waterberging vind momenteel 2 a 3 keer per jaar plaats in de tuinen, en garages van de bewoners in de Dutry v Haeftenstraat en dit dagenlang.

B. Situering van voornoemde vleugel aan de westzijde biedt daarentegen, wel de mogelijkheid tot groen en waterberging, omdat op die plaats, geen autoverkeer hoeft plaats te vinden.

M.v.Gr

Bewoners: Dutry v Haeftenstraat

C.H. Warrink Dutry v Haeftenstraat 18

- 22 JA Helissen
- 22 P. Huisman
- 22 P. D. BARNHOEDT
- 24 L. Barmacht
- 22 A. v. Velthoven
- 24 M. Klop
- 28 E. den BRABEN



• 2 8 5 2 3 9 0 1 8 8 1 •

Gemeente Neerijnen	
Ingekomen	20 AUG 2013
Routing	DT M.A
Zaak	12-15.222
Document	12-3148
Overig	0 1 5
Gezien	B S
Kopie	

10203 2106

## Nota van zienswijzen Ontwerpbestemmingsplan Kern Haarten, herziening Schoolstraat en Dutry van Haeftenstraat

Haarten 10 g - 2013

Gemeenteraad van de gemeente Neerijnen  
t.a.v. dhr. N. Arts  
Postbus 30  
4180 BA Waardenburg

INGEKOMEN 18 SEP. 2013

Betreft: zienswijze op "BP schoolstraat/ Dutry van Haeftenstraat

Geachte heer Arts,

Omdat er een verandering komt in het bestemmingsplan in de Dutry van Haeftenstraat. Heb ik op 10 september j.l. mij laten informeren op het gemeentehuis over het ontwerpbestemmingsplan wat op het gemeentehuis Neerijnen ter inzage ligt tot 19 september 2013.

Ik heb die middag voorlichting ontvangen over de plannen die vermeld staan in het ontwerp bestemmingsplan. Volgens de voorlichter kon er uit het plan worden opgemaakt. Dat er op de kavel grenzend aan mijn perceel op nummer 29, maximaal 12 woningen zullen worden gerealiseerd.

Er kon uit het plan niet worden opgemaakt hoe die huizen op de toekomstige bouwgrond, naast mijn perceel, zullen zijn gesitueerd. Wel kon de voorlichter mij informatie verstrekken over de regels die waren opgesteld voor de bouw van de woningen.

U zult begrijpen dat het voor mij als naaste buurman zeer verontrustend is dat de naast mij gelegen kavel, totaal gaat veranderen.

Het feit dat u mij niet kunt informeren hoe de verkaveling gaat plaatsvinden, maakt het voor mij lastig om in te schatten hoeveel last ik zal krijgen van deze toekomstige woningen.

Het rustige karakter van het aan mij grenzende perceel zal compleet verdwijnen.

Naar mijn inziens zal de nieuwe situatie er voor zorgen dat de waarde van mijn eigen woning zal dalen. Hierdoor zal ik planschade gaan lijden.

Daarom wil ik mijn bezwaar uiten tegen dit bestemmingsplan, zolang er geen inzicht is over de verkaveling wil ik op de hoogte gehouden worden van de verdere ontwikkeling van de plannen. Zodat we wellicht in samenspraak de schade voor mijn woning beperkt kunnen houden.

Graag ontvang ik van u een reactie.

Hoogachtend,

Dhr. A. Bambacht  
Dutry van Haeftenstraat 29  
4175 EK Haften



Gemeente Neerijnen	
Ingekomen	18 SEP. 2013
Rolling	OT JAV
Zaak	12-15222
Document	13-3480
Overig	0 1 5
Gezien	B S
Kopie	