



Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan	:	Gemeenteraad
Datum vergadering	:	25 april
Agenda nummer	:	2013-03-10577
Portefeuillehouder	:	Teus Kool
Onderwerp	:	Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Kern Hellouw"
Zaak- / Docnummer	:	06/10577/689

Samenvatting:

De gemeenteraad van Neerijnen wordt gevraagd te besluiten het bestemmingsplan "Kern Hellouw" gewijzigd vast te stellen.

Het advies

Beslispunt 1 : Het bestemmingsplan "Kern Hellouw" gewijzigd vast te stellen op de in de zienswijzennota en notitie ambtshalve wijzigingen genoemde onderdelen.

Beslispunt 2 De zienswijze van de heer Poulich en Mevrouw Trepels gegrond te verklaren.
 De zienswijze van de heer Duizer deels gegrond te verklaren.
 De zienswijze van de heer Van Doorn deels gegrond te verklaren.
 De zienswijze van de heer A. de Bruin ongegrond te verklaren.
 De zienswijze van de heer G. de Bruin deels gegrond te verklaren.
 De zienswijze van de heer De Kock deels gegrond te verklaren.
 De zienswijze van Achmea rechtsbijstand namen de heer en mevrouw Winteraeken ongegrond te verklaren.
 De zienswijze van heer en mevrouw Kozijn gegrond te verklaren.

Beslispunt 3 Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen.



Neerijnen

Toelichting raadsvoorstel

Inleiding

Het bestemmingsplan Kern Hellowouw voorziet in de actualisatie van de reeds verouderde vigerende bestemmingsplannen. Het ontwerpbestemmingsplan Kern Hellowouw heeft van 31 december 2012 tot en met 10 februari 2013 ter inzage gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn acht zienswijzen ingediend.

Beoogeffect

Een actueel en digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan Kern Hellowouw.



Neerijnen

Toelichting raadsvoorstel

Argumenten

1.

1.1. De gemeenteraad kan het bestemmingsplan gewijzigd vaststellen.

De wet maakt het mogelijk om als raad bij vaststelling onderdelen van het bestemmingsplan aan te passen. De wijzigingen ten op zichte van het plan worden behandeld in de Zienswijzennota en de notitie ambtshalve wijzigingen genoemde onderdelen. Die hieronder toegelicht worden.

Woningen Klaverland 10, 12 en 14 te Hellouw

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Hellouw' zijn de woningen aan het Klaverland 10, 12 en 14 te Hellouw opgenomen met de aanduiding aeg (aaneengebouwd). De woningen Klaverland 10 en 12 worden opgenomen als tae (twee-aaneen). Dit is conform de feitelijke situatie het betreft namelijk een twee-onder-een-kapwoning.

De woning Klaverland 14 wordt als vrij (vrijstaand) op de verbeelding opgenomen dit is conform de feitelijke situatie het betreft namelijk een vrijstaande woning.

Aanpassen Artikel 3.1 onder a

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Hellouw' is in artikel 3.1. onder a (Agrarisch) het volgende opgenomen: De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bestemd voor: a. de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten. Hier dient echt aan toegevoegd te worden: met uitzondering van intensieve veehouderijen. Gezien een goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk dat intensieve veehouderijen zich in de kern mogen vestigen.

Benzineservicestations.

Op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten zijn benzinestations zonder LPG rechtstreeks toegelaten. In de kernen is het niet wenselijk om dit rechtstreeks op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten toe te laten, onder andere in verband met de vervoersbewegingen. Deze categorie wordt daarom verwijderd uit de staat van bedrijfsactiviteiten.

De rioolwatertransportleiding is in het ontwerpbestemmingsplan niet correct opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Hellouw' is een zone van tien meter breed opgenomen voor de rioolwatertransportleiding. De zone dient echter vijf meter breed te zijn. Dus 2,5 meter breed gemeten vanuit het hart van de leiding conform de zakelijk recht overeenkomst. Dit is in een telefonisch overleg met het waterschap afgesproken, maar abusievelijk verkeerd opgenomen in de reactienota. De verbeelding van het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden.

2.

2.1. De zienswijze is gegrond.

De zienswijze van de heer Poulich en mevrouw Trepels gaat er op in dat het bouwvlak niet correct opgenomen is voor het perceel Korfgraaf 28c te Hellouw. Het bouwvlak is inderdaad niet correct opgenomen dit wordt gecorrigeerd op de verbeelding.

2.2. De zienswijze is deels gegrond

Door de heer Duizer Kerkestee 1 te Hellouw is aangegeven dat het bouwvlak niet correct de bedrijfsbebouwing meeneemt. Dit is correct de verbeelding wordt hierop aangepast. Het bouwvlak wordt precies om de aanwezige bedrijfsbebouwing heen gelegd. Daarnaast wordt door de heer Duizer om een wijzingsbevoegdheid binnen de bestemmingbedrijf gevraagd voor een uitbreiding van de bestemming bedrijf met 15 procent. Dit deel van de zienswijze is niet gegrond, omdat het niet conform het beleid is van de vigerende bestemmingsplannen. Daar is deze wijzigingsbevoegdheid eveneens niet opgenomen. Daarnaast is er in de andere bestemmingsplannen voor de kernen deze wijzigingsbevoegdheid eveneens niet opgenomen.



Neerijnen

Toelichting raadsvoorstel

2.3. *De zienswijze is ongegrond.*

De heer van Doorn zijn zienswijze gaat deels in op het feit dat de watergangen in zijn achtertuin (Prinses Irenestraat 6 te Hellouw) positief bestemd zijn in het ontwerpbestemmingsplan, maar niet langer als zijnde watergang in gebruik zijn. De watergangen zijn niet meer opgenomen op de waterlegger van het waterschap. Dit deel van zienswijze van de heer van Doorn wordt als gegrond verklaard de verbeelding wordt hierop aangepast, deze watergang wordt niet langer positief bestemd.

Daarnaast vraagt de heer van Doorn om het bouwvlak een meter te verschuiven ten opzichte van de straatkant, omdat hij de woning naar achteren op wil richten. Echter dit is niet nodig, want op grond van artikel 12.2.1 onder c is het mogelijk om de woning een meter naar achteren op te richten.

2.4. *De zienswijze is ongegrond.*

Door de heer A. De Bruin Irenestraat 9 te Hellouw wordt gevraagd om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor de realisatie van woningen op de ingesloten hoek tussen de Irenestraat, de Korfgraaf en de Graaf Reinaldweg. Gezien de conserverende aard van het bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen meegenomen. Deze zienswijze is ongegrond: het toestaan van nieuwe woningen wordt van geval tot geval beoordeeld middels een principeverzoek.

2.5. *De zienswijze is deels gegrond.*

De heer G. de Bruin Beatrixstraat 27 te Hellouw vraagt om het perceel achter zijn woning eveneens als wonen te bestemmen en niet als agrarisch. Niet het gehele perceel krijgt de bestemming wonen, maar slechts het deel van het perceel dat ook daadwerkelijk voor de bestemming wonen gebruikt wordt. De rest van het perceel behoudt de bestemming agrarisch.

2.6. *De zienswijze is gegrond.*

In het ontwerpbestemmingsplan is de bestemming bedrijf te ruim neergelegd op het perceel Korfgraaf 1a te Hellouw. De zienswijze van de heer de Kock is gegrond, de bestemming bedrijf is inderdaad te ruim neergelegd. De verbeelding wordt aangepast op basis van het ontwerpbestemmingsplan Korfgraaf te Hellouw.

2.7. *De zienswijze is ongegrond.*

De zienswijze van Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Winteraeken, Waalbandijk 119, is ongegrond. Zij verzoeken om de activiteiten die plaatsvinden op het perceel Korfgraaf 26 niet langer toe te staan binnen de kern. De activiteiten die plaatsvinden op het perceel Korfgraaf 26 bestaan uit loonwerkbedrijf/kwekerij en bloemisterij. Op basis van het overgangsrecht is het toegestaan om het loonwerkbedrijf en de kwekerij uit te oefenen. De bloemisterij valt in het nieuwe bestemmingsplan onder detailhandel. Door op deze manier om te gaan met het perceel Korfgraaf 26 streeft de gemeente Neerijnen een goede ruimtelijke ordening na.

2.8. *De zienswijze is gegrond.*

Door de heer en mevrouw Kozijn wordt gevraagd om het bouwvlak op het perceel Beatrixstraat 19 te Hellouw 65 centimeter in Noordelijke richting op te schuiven ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Hier bestaan geen substantiële bezwaren tegen het bouwvlak blijft drie meter uit de erfgrens. De zienswijze wordt dan ook gegrond verklaard en de verbeelding wordt aangepast.

3.

3.1. *Het bestemmingplan "Kern Hellouw" voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen.*

Een exploitatieplan hoeft in dit geval niet te worden vastgesteld, het bestemmingsplan voorziet namelijk niet in nieuwe ontwikkelingen die vallen onder de grondexploitatiewet. Hiertoe dient u wel het besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6:2 lid 2 Wro).



Neerijnen

Toelichting raadsvoorstel

Kanttekeningen

"Klik hier dubbel om tekst in te voeren " Risico's die kunnen ontstaan als gevolg van beslispunten. Tevens wordt aangegeven hoe de risico's kunnen worden geminimaliseerd.

Bedrijfsvoering

Financieel

P&O

In het afdelingsplan 2012/2013 wordt met de actualisering van de verouderde bestemmingsplannen in personeel opzicht rekening gehouden.

Communicatie

De indieners van de zienswijzen zijn geïnformeerd over de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en raad.

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.

Oplossingen

Bijlagen

- Ontwerp-bestemmingsplan "Kern Hellouw";
- Zienswijzennota;
- Notitie Ambtshalve wijzigingen

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,
de secretaris,

P.W. Wanrooij

de burgemeester,

A.J. van Hedel



Neerijnen

Raadsbesluit

Agendanummer : 2013-03-10577

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 maart 2013;

Besluit :

- a. Het bestemmingsplan "Kern Hellouw" gewijzigd vast te stellen op de in de zienswijzennota en notitie ambtshalve wijzigingen genoemde onderdelen
- b. De zienswijze van de heer Poulich en Mevrouw Trepels gegrond te verklaren.
De zienswijze van de heer Duizer deels gegrond te verklaren.
De zienswijze van de heer Van Doorn deels gegrond te verklaren.
De zienswijze van de heer A. de Bruin ongegrond te verklaren.
De zienswijze van de heer G. de Bruin deels gegrond te verklaren.
De zienswijze van de heer De Kock deels gegrond te verklaren.
De zienswijze van Achmea rechtsbijstand namen de heer en mevrouw Winteraeken ongegrond te verklaren.
De zienswijze van heer en mevrouw Kozijn gegrond te verklaren.
- c. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 25 april 2013

, voorzitter

, griffier



Notitie ambtshalve wijzigingen

In deze notitie worden de ambtshalve wijzigingen naar aanleiding van het ontwerpbestemming Kern Hellouw behandeld.

Woningen Klaverland 10, 12 en 14 te Hellouw

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Hellouw' zijn de woningen aan het Klaverland 10, 12 en 14 te Hellouw opgenomen met de aanduiding aeg (aaneengebouwd). De woningen Klaverland 10 en 12 worden opgenomen als tae (twee-aaneen). Dit is conform de feitelijke situatie het betreft namelijk een twee-onder-een-kapwoning.

De woning Klaverblad 14 wordt als vrij (vrijstaand) op de verbeelding opgenomen dit is conform de feitelijke situatie het betreft namelijk een vrijstaande woning.

Aanpassen Artikel 3.1 onder a

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Hellouw' is in artikel 3.1. onder a (Agrarisch) het volgende opgenomen: De voor 'Agrarisch' bestemde gronden zijn bestemd voor: a. de uitoefening van agrarische bedrijfsactiviteiten. Hier dient echt aan toegevoegd te worden: met uitzondering van intensieve veehouderijen. Gezien een goede ruimtelijke ordening is het niet wenselijk dat intensieve veehouderijen zich in de kern mogen vestigen.

Benzineservicestations.

Op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten zijn benzinestations zonder LPG rechtstreeks toegelaten. In de kernen is het niet wenselijk om dit rechtstreeks op basis van de staat van bedrijfsactiviteiten toe te laten, onder andere in verband met de vervoersbewegingen. Deze categorie wordt daarom verwijderd uit de staat van bedrijfsactiviteiten.

De rioolwatertransportleiding is in het ontwerpbestemmingsplan niet correct opgenomen.

In het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Hellouw' is een zone van tien meter breed opgenomen voor de rioolwatertransportleiding. De zone dient echter vijf meter breed te zijn. Dus 2,5 meter breed gemeten vanuit het hart van de leiding conform de zakelijke recht overeenkomst. Dit is in een telefonisch overleg met het waterschap afgesproken, maar abusievelijk verkeerd opgenomen in de reactienota. De verbeelding van het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden.

Neerijnen, Maart 2013

Intern2013/701/2