



Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan : Gemeenteraad
Datum vergadering : 21 maart 2013
Agenda nummer : 2013-02-8576
Portefeuillehouder : T. Kool
Onderwerp : Gewijzigde vaststelling bestemmingsplan "Waaldijk 20a, Opijnen"

Zaak- / Docnummer : 06/08576/6

Het advies

- Beslispunt 1** : Het bestemmingsplan Waaldijk 20a, Opijnen gewijzigd vast te stellen op de in de zienswijzennota genoemde onderdel(en).
- Beslispunt 2** : De zienswijze van de heer en mevrouw Doeze- de Jager Smit deels gegrond te verklaren.
Te besluiten dat deze zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing van dit bestemmingsplan.
- Beslispunt 3** : Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen.



Neerijnen

Toelichting raadsvoorstel

Inleiding

Het bestemmingsplan maakt de bouw van een vrijstaande dijkwoning mogelijk aan de Waaldijk te Opijnen.

Van 28 september 2012 tot en met 8 november 2012 hebben wij het ontwerpbestemmingsplan Waaldijk 20a Opijnen voor eenieder ter inzage gelegd.

Hierop is één zienswijze ingediend. De zienswijze is samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Verwezen wordt naar de zienswijzennota welke als bijlage is toegevoegd.

Beoogeffect

De bouw van een vrijstaande dijkwoning aan de Waaldijk te Opijnen mogelijk maken.

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.

2.

2.1. De zienswijze is voor een deel ongegrond.

De beantwoording in de zienswijzennota maakt duidelijk dat betreffende bezwaarpunten deels onterecht zijn.

2.2. Aan de deels gegronde zienswijzen wordt middels een aanpassing aan het bestemmingsplan tegemoet gekomen

De zienswijze voor wat betreft de slechte afwatering van het perceel is gegrond. De toelichting van het bestemmingsplan wordt daarom als volgt gewijzigd: de afwatering van het plangebied zal geschieden middels een sloot ten oosten en ten westen van het perceel. Tussen deze twee sloten wordt een nieuwe open verbinding aangelegd.

Daarnaast wordt regenwater geloosd op het oppervlakte water van de sloot ten oosten of ten noorden van het perceel.

Tevens gaat de zienswijze in op de verdere versterking van het plangebied. Het bouwvlak wordt niet verder beperkt dan in het ontwerpbestemmingsplan al gebeurd is. Wel wordt de goothoogte aangepast naar 4,5 meter. Hierdoor kan er nog maar anderhalve bouwlaag gerealiseerd worden. Dit zorgt voor een afname van de massa van de bebouwing. Dit alles zorgt voor een aanpassing van de verbeelding van het bestemmingsplan de goothoogte wordt van 5 meter verlaagd naar 4,5 meter.

3.

3.1. Met de ontwikkelende partij is een anterieure exploitatie overeenkomst afgesloten.

Een exploitatieplan hoeft in dit geval niet te worden vastgesteld. Hiertoe dient u wel het besluit te nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6:2 lid 2 Wro).

Kanttekeningen

Door de bouw van een woning kan planschade ontstaan.

De bouw van de woning kan leiden tot waardedaling van panden in directe omgeving. Indien deze hoger is dan het normaal geaccepteerde maatschappelijk risico (2%) komt deze voor vergoeding in aanmerking. Door de ontwikkelende partij is een planschadeverhaalovereenkomst getekend.



Neerijnen

Toelichting raadsvoorstel

Bedrijfsvoering

Financieel

De plankosten worden volledig vergoed door initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten. Voor de afhandeling van eventuele planschade is een planschadeovereenkomst getekend door de initiatiefnemer.

P&O

n.v.t.

Communicatie

Initiatiefnemer als ook de bezwaarmakers zijn geïnformeerd over de behandeling van het bestemmingsplan in de raadscommissie en raad.

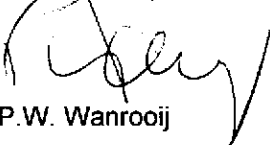
Juridische zaken

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.

Bijlagen

- o Ontwerp-bestemmingsplan "Waaldijk 20a, Opijnen."
- o Zienswijzennota
- o Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst

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


P.W. Wanrooij


A.J. van Hede



Neerijnen

Raadsbesluit

Agendanummer : 2013-02-8576

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 22 januari 2013;

Besluit :

- a. Het bestemmingsplan Waaldijk 20a, Opijnen gewijzigd vast te stellen op de in de zienswijzennota genoemde onderdel(en).
- b. De zienswijze van de heer en mevrouw Doeze- de Jager Smit deels gegrond te verklaren. Te besluiten dat deze zienswijze heeft geleid tot gedeeltelijke aanpassing van dit plan.
- c. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 21 maart 2013

, voorzitter

, griffier

Noot raadsgriffier:

Na beraadslaging en zonder hoofdelijke stemming besluit de gemeenteraad in overeenstemming met het voorstel, waarbij opgemerkt dat de fractie LB tegen heeft gestemd.