



Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan : Gemeenteraad
Datum vergadering : 30 mei 2013
Agenda nummer : 2013-04-10806
Portefeuillehouder : Teus Kool
Onderwerp : Bestemmingsplan Marijkestraat 2b Haaften

Zaak- / Docnummer : 06/10806/848

Samenvatting:

De gemeenteraad wordt voorgesteld om het bestemmingsplan Marijkestraat 2b, Haaften gewijzigd vast te stellen en geen exploitatieplan conform artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen.

Het advies

Beslispunt 1 : Het bestemmingsplan "Marijkestraat 2b te Haaften" gewijzigd vast te stellen.

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



Neerijnen

Toelichting raadsvoorstel

Inleiding

De eigenaar van het perceel aan Marijkestraat 2b te Haaften is voornemens om de bestaande tuinbouw- kassen met een oppervlakte van circa 25.000 m² te slopen in ruil voor twee bouwpercelen.

Het bestemmingsplan herzielt het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2002" en maakt het mogelijk ter plaatse van Marijkestraat 2b te Haaften twee vrijstaande woningen met bijbehorende bouwwerken te bouwen, de bestemming van de bestaande bedrijfswoning om te zetten tot burgerwoning en de landschappelijke inpassing te regelen.

Beoogeffect

De bouw van twee vrijstaande woningen en het omzetten van de bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning aan de Marijkestraat 2b te Haaften.

Argumenten

1.

1.1. De gemeenteraad kan het bestemmingsplan gewijzigd vast stellen

Het bestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend. Van het waterschap is een positief wateradvies ontvangen op 15 maart 2013 gedagtekend 11 maart 2013. Echter op basis van deze positieve reactie wordt de toelichting van het bestemmingsplan wel aangepast op twee onderdelen.

Reactie van het waterschap.

- In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ten onrechte voorbij gegaan aan de kwelgevoeligheid van het gebied. Bij de bouw van de woning moet er aandacht zijn voor hydrologisch neutraal bouwen. Dat betekent dat er zodanig wordt ingericht dat grondwateroverlast en hinderlijk kwel niet toenemen. Bij bouwen in kwelgebieden wordt in eerste instantie ingezet op bouwkundige maatregelen. Het uitgangspunt is: niet graven, maar ophogen en of bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen.
- In de waterparagraaf is niks terug te vinden over de beschermingszones van de A- en B- watergang.

De toelichting van het bestemmingsplan wordt op basis van de reactie van het waterschap aangepast. In de toelichting zal aandacht worden besteed aan hydrologisch neutraal bouwen en de beschermingszone bij A- en B- watergangen.

2.

2.1. Met de ontwikkelende partij is een anterieure 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 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 planschadeovereenkomst getekend door de initiatiefnemer.



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

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

Communicatie

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

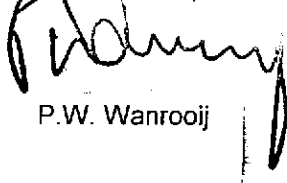
Op grond van artikel 8:2 Wro lid 1 sub a kan een belanghebbende bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State beroep instellen tegen het besluit omtrent vaststelling van een bestemmingsplan.

Oplossingen

Bijlagen

- o Ontwerpbestemmingsplan "Marijkestraat 2b te Haaften";
- o Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst.

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



P.W. Wanrooij



A.J. van Hedel



Neerijnen

Raadsbesluit

Agendanummer : 2013-04-10806

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van;

Besluit :

- a. Het bestemmingsplan "Marijkestraat 2b te Haaften" gewijzigd vast te stellen
- b. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 lid 2 Wro vast te stellen.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 30 mei 2013

, voorzitter

, griffier

Noot raadsgriffier:

Na beraadslaging en zonder hoofdelijke stemming stemt de gemeenteraad in met het voorstel, waarbij opgemerkt dat de Lijst Beukers tegen dit voorstel heeft gestemd.



Zakelijke beschrijving anterieure overeenkomst locatie “Marijkestraat 2b te Haaften”.

De gemeente Neerijnen heeft een anterieure overeenkomst gesloten betreffende het in bouw-exploitatie brengen van het exploitatiegebied, plaatselijk bekend als “Marijkestraat 2b te Haaften” en kadastraal bekend als Haaften, sectie L, nummers 632, 635, 636, 650 en 704.

De eigenaar is voornemens om binnen dit exploitatiegebied twee vrijstaande woningen met bijgebouwen te bouwen.

Partijen zijn het volgende overeengekomen:

- dat het risico van de afloop van planologische procedures voor rekening en risico van de eigenaar komt en dat de gemeente in dat kader wel een inspanningsverplichting op zich neemt;
- dat de eigenaar voor eigen rekening alle noodzakelijke onderzoeken ten behoeve van de planologische maatregel zal (laten) uitvoeren;
- dat de eigenaar een programma zal realiseren conform de eisen die de gemeente daaraan stelt, hetgeen wordt vastgelegd in het herzieningsplan Marijkestraat 2b te Haaften;
- dat eventuele planschade voor rekening komt van de eigenaar;
- dat kostenverhaal plaatsvindt.

Deze zakelijke beschrijving ligt gedurende zes weken vanaf publicatie ter inzage.

Naar aanleiding van deze beschrijving kunt u contact opnemen met het Team Ontwikkeling en Toezicht, telefoonnummer 0418-656568.

Zaak 06/10806 Intern2013\95\1

Zienswijzennota "Marijkestraat 2b Haaften"

Gemeente Neerijnen

Colofon

Opgesteld door	:	S. Gores
Datum	:	April 2013
Versie	:	1
Document	:	Intern 2013/846

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
2. Schriftelijke zienswijzen	4
3. Bijlagen.....	5
3.1. Reactie van het waterschap.....	

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan "Marijkestraat 2b te Haaften" heeft van 1 februari 2013 tot en met 14 maart 2013 ter inzage gelegen. Eveneens was het plan te raadplegen op de website van de gemeente en www.ruimtelijkeplannen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend. In het kader van het vooroverleg is er wel een reactie ingediend door het waterschap.

In Hoofdstuk 2 wordt de reactie van het Waterschap Rivierenland voorzien van een antwoord.

2. Schriftelijke zienswijzen

Nr.	Inspreker	Reactie	Antwoord	Doorwerking
1	Waterschap Rivierenland	<p>In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ten onrechte voorbij gegaan aan de kwelgevoeligheid van het gebied. Bij de bouw van de woningen moet aandacht zijn voor hydrologisch neutraal bouwen. Dat betekent dat er zodanig wordt ingericht dat grondwateroverlast en hinderlijke kwel niet toenemen. Bij bouwen in kwelgebieden wordt in eerste instantie ingezet op bouwkundige maatregelen. Uitgangspunt is: niet graven, maar ophogen en/of bijvoorbeeld kruipruimteeloos bouwen.</p>	<p>De toelichting wordt op basis van de gegeven reactie van het waterschap aangepast.</p>	<p>De toelichting wordt aangepast</p>
		<p>In de waterparagraaf staat dat de normale watertoetsprocedure doorlopen dient te worden, omdat het plangebied gesitueerd is nabij een A- en B- Watergang. Inhoudelijk voor dit plan betekent dit concreet dat de beschermingszone van vier meter breed langs de A- watergang en één meter breed langs de B- watergangen, vrij moeten blijven van obstakels zoals bomen. De waterparagraaf zegt daar niks over. Wij adviseren u dit wel op te nemen.</p>	<p>In de waterparagraaf van het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er een beschermingszone van vier meter geldt bij een A- watergang en een beschermingszone van één meter bij een B- watergang.</p>	<p>De toelichting wordt aangepast</p>
		<p>In de planbeschrijving op p. 17 van de toelichting staat een weergave van mogelijkheden voor de aanleg van waterberging; deze is niet conform beleid en wensen van het waterschap. Voor het plan is geen compenserende waterberging nodig, omdat het verhard oppervlak op het perceel afneemt.</p>	<p>Het waterschap staat positief tegen over berging ondanks dat de noodzaak er niet. De wijze van waterberging dient op een goede manier uitgewerkt te worden, gezien de mogelijke kwelgevoeligheid van het gebied. Daarnaast is vanuit de waterwet is het echter wel wenselijk dat het regenwater op eigen terrein verwerkt wordt. Methode en omvang van het verwerk is aan de initiatiefnemer. De toelichting wordt hierop dan ook niet aangepast.</p>	<p>Geen planaanpassing</p>