



Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan : Gemeenteraad
 Datum vergadering : 23 april 2009
 Agenda nummer : 2009-03-5987
 Portefeuillehouder : D. Prosman
 Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan 'Kern Tuil'

Zaaknummer : 5987

1. Aanleiding en probleemstelling

Ontwerpfase

Van 29 december 2008 tot en met 8 februari 2009 hebben wij het bestemmingsplan als ontwerpbestemmingsplan voor eenieder ter inzage gelegd.

Zienswijzen

Op het ontwerpbestemmingsplan zijn 12 zienswijzen ingediend. Verwezen wordt naar het vast te stellen bestemmingsplan waarin een reactienota is opgenomen. Hieronder volgt een korte samenvatting en reactie op de 12 zienswijzen.

Dhr. Kruis, St. Antoniestraat 1

Verzoekt om handhaving van de bestaande bouwtitel op de kavel aan St. Antoniestraat 3.

Reactie: De bestaande bouwtitel blijft gehandhaafd doordat we deze kavel uit het bestemmingsplan zullen laten. De zienswijze leidt tot planaanpassing.

Dhr. A.H.J.A. Kruijt, Langstraat 7

Verzoekt om het bijgebouw te bestemmen als woning.

Reactie: Het perceel zal bij het op te stellen bestemmingsplan van de naastgelegen woningbouwlocatie betrokken worden. In dat kader kan te zijner tijd een verzoek worden ingediend. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

Fam. Franssen, St. Antoniestraat 27

Verzoeken om de maximale maat voor aan- en bijgebouwen voor hun perceel op te hogen van 60m² naar 90m².

Melden voorts dat een aanbouw is ingetekend welke feitelijk niet meer aanwezig is.
Reactie: De regeling geldt voor alle kernen en biedt verhoudingsgewijs voldoende ruimte. De betreffende aanbouw staat op de kadastrale ondergrond ingetekend. Deze ondergrond is slecht ter oriëntatie en heeft geen juridische status. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

C. Bauer, C.S. van der Lek, M.I. Rijkaart, Melssinghdreef 7

Het aantal van 22 woningen van het woningbouwplan aan de Melssinghdreef is niet meer aan de orde.

Reactie: Omdat er nog geen definitief besluit is genomen over het aantal woningen, zal er geen aantal in de toelichting worden opgenomen. De zienswijze leidt tot planaanpassing.

Van Diepen van der Kroef advocaten namens dhr. Kooman, St. Antoniestraat 29

Verzoekt om aanpassing van het bestemmingsplan teneinde een woning te kunnen realiseren op de kavel naast de begraafplaats, kadastraal bekend sectie M 398. Geeft hierbij aan dat de in het ontwerp opgenomen bestemming van dit perceel, te weten 'agrarisch' niet juist is, omdat een agrarische exploitatie niet mogelijk is.

Reactie: Het bestemmingsplan is conserverend van aard waarbij bestemd wordt conform huidige gebruik. Met betrekking tot het verzoek tot woningbouw, verwijzen wij naar het reeds hierover genomen besluit van burgemeester en wethouders, verzonden op 10 april 2008. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

Waterschap Rivierenland

De rioolwatertransportleidingen dienen met een dubbelbestemming opgenomen te worden in het bestemmingsplan.

Reactie: De bescherming van de rioolwatertransportleidingen is privaatrechtelijk geregeld. De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

J.M. Oomkens, Melssinghdreef 5a

Het aantal van 22 woningen van het woningbouwplan aan de Melssinghdreef is niet meer aan de orde. Vraagt daarnaast waarom de 'inbreidingslocatie' buiten het 'kern' plan gelaten is.

Reactie: Omdat er nog geen definitief besluit is genomen over het aantal woningen, zal er geen aantal in de toelichting worden opgenomen. De plangrenzen van een bestemmingsplan zijn niet bepalend voor welke gronden tot een kern behoren. De zienswijze leidt tot planaanpassing.

Dhr. Poppes, Langstraat 14

Vindt het vreemd dat de woningbouwlocatie buiten het plangebied wordt gehouden. Voor de woningbouwlocatie zou een bestemmingsplan moeten worden opgesteld inclusief de bestaande woningen die nu niet in het bestemmingsplan 'Kern Tuil' zijn opgenomen. De in de toelichting genoemd aantal van 22 woningen is niet meer aan de orde.

De woning aan Langstraat 14, de toren, de twee graven, de consistorie en het schip van de kerk behoren tot het complex als rijksmonument.

Reactie: Opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

Omdat er nog geen definitief besluit is genomen over het aantal woningen, zal er geen aantal in de toelichting worden opgenomen

Op de verbeelding zijn de genoemde monumenten reeds als rijksmonument opgenomen. De zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing.

P.A.J. van Zoest en A.M.F van Zoest-Meekes

Kerkhofje aan de Langstraat is niet als monument opgenomen. Aantal van 22 woningen van het woningbouwproject staat nog ter discussie.

Reactie: Kerkhofje wordt als zodanig opgenomen en krijgt de status van gemeentelijk monument. Het aantal van 22 woningen wordt niet in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

De zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing.

M. van der Veen, Steenweg 11 Waardenburg

De voorgenomen woningbouwplannen inclusief de ontsluiting zijn niet meegenomen in dit ontwerpbestemmingsplan.

De gemeente zet met dit gepubliceerde stuk wellicht (aanstaande) bewoners op een verkeerd been en wenst als bewoner van deze gemeente niet financieel geconfronteerd te worden met de gevolgen daarvan.

Reactie: Voor deze woningbouwplannen worden separate procedures gevoerd. De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

De zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

Mw. F. Jaarsma van de Bos, St. Antoniestraat 2

Het aantal van 22 woningen van het woningbouwplan aan de Melssinghdreef is niet meer aan de orde.

Reactie: Omdat er nog geen definitief besluit is genomen over het aantal woningen, zal er geen aantal in de toelichting worden opgenomen.

De zienswijze leidt tot planaanpassing.

Mw. E. Blokzijl, St. Antoniestraat 16

Vraagt waarom het bouwvlak door de originele boerderij loopt.

Vraagt vervolgens waarom geen bouwblok is opgenomen voor andere gebouwen op het perceel. Ten tijde van de aankoop van het pand in 1999 en aanvraag bouwvergunning in 2000 was er al een tweede volledige woning.

Reactie: Bouwvlak wordt aangepast. Een tweede woning op het perceel is bij de gemeente niet bekend. In 2001 is een vergunning verleend voor verbouw van de woning waarbij ook in de aangeleverde tekeningen is aangegeven dat de achterliggende bebouwing garage/ buitenberging is. Woningen op achtererven worden niet toegestaan. De zienswijze leidt tot gedeeltelijke aanpassing.

2. Oplossing

Vaststellingsfase

Ten aanzien van de ingediende zienswijzen wordt geadviseerd om te besluiten dat:

- De zienswijze van dhr. Kruis leidt tot planaanpassing;
- De zienswijze van dhr. A.H.J.A. Kruijt niet leidt tot planaanpassing;
- De zienswijze van fam. Franssen niet leidt tot planaanpassing;
- De zienswijze van C. Bauer, C.S. van der Lek, M.I. Rijkaart leidt tot planaanpassing;
- De zienswijze Van Diepen van der Kroef advocaten namens dhr. Kooman niet leidt tot planaanpassing;
- De zienswijze van Waterschap Rivierenland niet leidt tot planaanpassing;
- De zienswijze van J.M. Oomkens leidt tot planaanpassing;
- De zienswijze van dhr. Poppes gedeeltelijk leidt tot planaanpassing;
- De zienswijze van P.A.J. van Zoest en A.M.F van Zoest-Meekes leidt tot planaanpassing;
- De zienswijze van M. van der Veen niet leidt tot planaanpassing;
- De zienswijze van mw. F. Jaarsma van de Bos leidt tot planaanpassing;
- De zienswijze van Mw. E. Blokzijl leidt tot gedeeltelijke planaanpassing.

Overige opmerkingen

'Gat in plankaart'

Op St. Antoniestraat 3 berust in het vigerend bestemmingsplan een bouwbestemming. In het verleden heeft hier een woning gestaan, maar deze is gesloopt. Deze bouwmogelijkheid is in het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Tuil' niet opgenomen. De eigenaar heeft verzocht om de bouwbestemming te handhaven.

Een bouwblok hiervoor opnemen in het vast te stellen bestemmingsplan is geen optie, omdat er dan een exploitatieplan moet worden opgesteld en moeten de bestemmingsplankosten (van dit gehele bestemmingsplan) op deze eigenaar verhaald worden. De periode tussen de sloop van de woning en dit nieuwe bestemmingsplan is nog niet dermate groot dat planschade zou kunnen worden uitgesloten, waardoor het handhaven van de bestemming zoals in het ontwerpplan is opgenomen een risico is voor planschade. Derhalve stellen wij voor om het perceel St. Antoniestraat 3 buiten het bestemmingsplan te laten, zodat de huidige situatie (een bouwblok) blijft vigeren.

Bedrijfsmatige activiteiten

In het kader van de vaststelling van het bestemmingsplan "Kern Waardenburg" is afgesproken dat de mogelijkheid onderzocht zou worden voor het rechtstreeks toestaan van bedrijfsmatige activiteiten binnen de bestemming 'wonen'.

In het voorliggende bestemmingsplan is gekozen om beroepsmatige activiteiten direct toe te staan en om bedrijfsmatige activiteiten via een binnenplanse ontheffing toe te staan. De reden hiervoor is dat het college via de ontheffing nog grip kan houden op de vestiging van bedrijfsmatige activiteiten (categorie 1 en 2) in een woonwijk. Via de ontheffing kan namelijk nog een toetsingsmoment plaats vinden inzake milieuaspecten als (geluids)hinder, verkeersaantrekkende werking ect. Op die manier kan een goede leefomgeving gewaarborgd worden.

Geadviseerd wordt om het bestemmingsplan 'Kern Tuil' gewijzigd vast te stellen. Voor wat betreft alle vast te stellen wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, wordt verwezen naar de bij dit voorstel en besluit behorende lijst van wijzigingen.

3. Financiële consequenties

Niet van toepassing

4. Conclusie en advies

Geadviseerd wordt om:

a. het bestemmingsplan 'Kern Tuil' gewijzigd vast te stellen, conform bijgevoegde lijst met wijzigingen.

b. ten aanzien van de ingediende zienswijzen te besluiten dat:

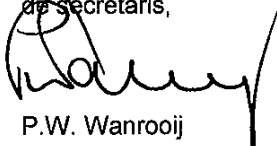
1. De zienswijze van dhr. Kruis leidt tot planaanpassing;
2. De zienswijze van dhr. A.H.J.A. Kruijt niet leidt tot planaanpassing;
3. De zienswijze van fam. Franssen niet leidt tot planaanpassing;
4. De zienswijze van C. Bauer, C.S. van der Lek, M.I. Rijkaart leidt tot planaanpassing;
5. De zienswijze Van Diepen van der Kroef advocaten namens dhr. Kooman niet leidt tot planaanpassing;
6. De zienswijze van Waterschap Rivierenland niet leidt tot planaanpassing;
7. De zienswijze van J.M. Oomkens leidt tot planaanpassing;
8. De zienswijze van dhr. Poppes gedeeltelijk leidt tot planaanpassing;
9. De zienswijze van P.A.J. van Zoest en A.M.F van Zoest-Meekes leidt tot planaanpassing;
10. De zienswijze van M. van der Veen niet leidt tot planaanpassing;
11. De zienswijze van mw. F. Jaarsma van de Bos leidt tot planaanpassing;
12. De zienswijze van Mw. E. Blokzijl leidt tot gedeeltelijke planaanpassing.

5. Bijlagen

Bestemmingsplan ' Kern Tuil'.

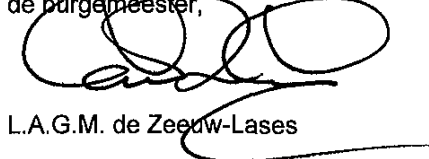
Lijst met wijzigingen.

Burgemeester en wethouders van Neerijnen,
de secretaris,



P.W. Wanrooij

de burgemeester,



L.A.G.M. de Zeeuw-Lases



Neerijnen

Raadsbesluit

Agendanummer : 2009-03-5987

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van Neerijnen d.d. 24 maart 2009;

Besluit :

A. Het bestemmingsplan 'Kern Tuil' gewijzigd vast te stellen, conform bijgevoegde lijst met wijzigingen.

B. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen te besluiten dat:

1. De zienswijze van dhr. Kruis leidt tot planaanpassing;
2. De zienswijze van dhr. A.H.J.A. Kruijt niet leidt tot planaanpassing;
3. De zienswijze van fam. Franssen niet leidt tot planaanpassing;
4. De zienswijze van C. Bauer, C.S. van der Lek, M.I. Rijkaart leidt tot planaanpassing;
5. De zienswijze Van Diepen van der Kroef advocaten namens dhr. Kooman niet leidt tot planaanpassing;
6. De zienswijze van Waterschap Rivierenland niet leidt tot planaanpassing;
7. De zienswijze van J.M. Oomkens leidt tot planaanpassing;
8. De zienswijze van dhr. Poppes gedeeltelijk leidt tot planaanpassing;
9. De zienswijze van P.A.J. van Zoest en A.M.F van Zoest-Meeke leidt tot planaanpassing;
10. De zienswijze van M. van der Veen niet leidt tot planaanpassing;
11. De zienswijze van mw. F. Jaarsma van de Bos leidt tot planaanpassing;
12. De zienswijze van Mw. E. Blokzijl leidt tot gedeeltelijke planaanpassing.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 23 april 2009

, voorzitter

, griffier

LIJST MET WIJZIGINGEN BESTEMMINGSPLAN 'KERN TUIL'

Naast ambtshalve kleine tekstuele (consequentieloze) wijzigingen, zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Daar waar een * is aangegeven, is de wijziging aangebracht naar aanleiding van een zienswijze.

	Onderwerp	ontwerpbestemmingsplan	Vastgestelde bestemmingsplan
1.	naamswijziging	'plankaart'	'verbeelding'
2.*	Woningbouwontwikkeling Kruijt, Melssinghdreef	Aantal van 22 woningen stond vermeld in toelichting	Geen aantal opgenomen in de toelichting
3.*	Perceel St. Antoniestraat 3	In de verbeelding opgenomen zonder bouwblok	Buiten het bestemmingsplan gelaten zodat oude bestemming blijft vigeren. Het bouwblok van St. Antoniestraat 1 is hierop aangepast.
4.	Monument St. Antoniestraat 4	Enkel de boerderij was als monument opgenomen	Ook achterliggend terrein is als monument opgenomen
5.	zone waterkering	Aan weerszijde van de dijk is een zone van 40 meter aangemerkt met dubbelbestemming 'waterkering'
6.	Archeologisch onderzoek	Bij artikel 1, begrippen, is een definitie opgenomen	Verduidelijking opgenomen ten aanzien van de definitie
7.	Artikel 1 begrip 'bedrijf'	Was niet opgenomen	Begrip 'bedrijf' is opgenomen
8.	Artikel 1 begrip 'extensieve dagrecreatie'	Was niet opgenomen	Begrip 'extensieve dagrecreatie' is opgenomen
9.	Bestemming 'bos'	Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde ...	Bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde maximaal 4 meter
10.	Artikel 13.2.2. a. aan-uitbouwen en bijgebouwen	Mogen enkel buiten het bouwvlak worden gebouwd	Mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd
11.*	Bouwvlak St. Antoniestraat 16	Liep door woning heen	Bouwvlak is aangepast aan woning
12.*	Kerkhofje langs Langstraat 10	Was niet als zodanig opgenomen	Is nu bestemd als M (maatschappelijk) met een monumentenstatus. Het bouwblok van Langstraat 10 is hierop aangepast.