

Neerijnen

Raadsvoorstel

Aan : Gemeenteraad
 Datum vergadering : 24 september 2009
 Agenda nummer : 2009-06-5988
 Portefeuillehouder : D. Prosman
 Onderwerp : Vaststelling bestemmingsplan Kern Opijnen

Zaaknummer : 5988 - 2203

1. Aanleiding en probleemstelling

Ontwerpfase

Van 23 april 2009 tot en met 3 juni 2009 hebben wij het bestemmingsplan 'Kern Opijnen' als ontwerp voor eenieder ter inzage gelegd.

Hierop zijn 5 zienswijzen ingediend.

In sommige gevallen heeft dit geleid tot (gedeeltelijke) planaanpassing.

Daarnaast zijn er ambtshalve wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan aangebracht.

Alle wijzigingen zijn in een bijlage opgesomd.

Verwezen wordt naar bijgevoegd bestemmingsplan met reactienota en de lijst met wijzigingen.

2. Oplossing (o.a. maatschappelijke effecten)

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan Kern Opijnen gewijzigd vast te stellen.

De wijzigingen ten opzichte van het ontwerpplan zijn in een lijst opgesomd (bijlage).

In de reactienota is af te lezen of en hoe de ingekomen zienswijzen hebben geleid tot planaanpassing.

Hieronder volgt een korte samenvatting van de zienswijzen en onze reactie hierop.

Bouwkundig Tekenburo Van Ballegooij namens mw. Van Heun

Verzoekt om loskoppeling bouwvlek ten westen van Zandstraat 16 en daarbij dezelfde mogelijkheden als het vigerend bestemmingsplan zodat 1 woning of 2 geschakelde woningen gerealiseerd kunnen worden.

Reactie: Het betreft hier een nieuwe(woningbouw) ontwikkeling die in dit conserverende bestemmingsplan niet wordt opgenomen. De verzoeker dient een apart verzoek in te dienen voor een bestemmingsplanherziening. (waarbij aandacht besteed kan worden aan diverse onderzoeken en daarnaast kunnen op deze manier alle kosten via de grex-wet verhaald worden). De betreffende kavel zal buiten het bestemmingsplan worden gelaten. De zienswijze leidt tot planaanpassing.

A.J.M. Berendsen, Stoepstraat 16a

Verzoekt om woonbestemming bij bestemming detailhandel, conform huidig gebruik en vigerend bestemmingsplan.

Reactie: bestemmingsplan wordt hierop aangepast.

Verzoekt om verhoging goothoogte omdat de feitelijke maat hoger is dan in het bestemmingsplan.

Reactie: ten behoud van het gewenste straatbeeld wordt de goothoogte van 3 meter gehandhaafd. Afwijkingen van bestaande bouw is geregeld in overgangsregeling.

Verzoekt om toevoeging bouwblok aan achterzijde van het perceel.

Reactie: nieuwe ontwikkelingen worden niet meegenomen, hiertoe dient een apart verzoek te worden ingediend.

De zienswijze leidt tot gedeeltelijke planaanpassing.

F.A. Beukers en M.C. Beukers-Warmerdam, Zandstraat 11a

Verzoekt het gebied tussen Zandstraat 11 en 11a te bestemmen als Griend en Water.

Reactie: Het bestemmingsplan moet voldoen aan de landelijke standaarden. Een bestemming 'Griend en Water' voldoet niet aan deze standaarden. Voor de locatie wordt de agrarische bestemming gehandhaafd. De bestemming water, zoals in het ontwerp opgenomen, zal worden verwijderd.

De zienswijze leidt tot planaanpassing.

A. De Vrij, Waaldijk 3

Verzoekt het buitendijks gebied niet tot de kern te rekenen. Vreest voor ongewenste consequenties.

Reactie: Het buitendijks gebied zal buiten de kom van Opijnen worden gelaten. Het gebied zal op een later moment in een bestemmingsplan worden opgenomen. De zienswijze leidt tot planaanpassing.

Waterschap Rivierenland

De watertoets is niet naar behoren doorlopen.

Reactie: in een vroeg stadium is reeds overleg met het Waterschap geweest en is er een advies afgegeven. Dit advies en de opmerkingen uit de zienswijzen zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

De transportleidingen van RWZI dienen opgenomen te worden.

De keurzone van de waterkering staat niet correct op de kaart.

De infiltratiekratten bij 't Zandpad worden niet genoemd en beschermd.

De kwelrioolleiding wordt niet genoemd en beschermd.

Reactie: De van belang zijnde RWZI leidingen, de keurzone, de infiltratiekratten en de kwelrioolleiding zullen correct in het bestemmingsplan worden opgenomen.

De zienswijze leidt tot planaanpassing.

Aandachtspunt

- De vrijstaande woning van het ruimte voor ruimteplan Oude Zandstraat is moeilijk verkoopbaar. Er heeft zich nu een potentiële koper aangemeld met een ontwerp dat door de welstandscommissie in het vooroverleg is goedgekeurd. Het ontwerp voldoet qua goothoogte echter niet aan het onherroepelijke bestemmingsplan Oude Zandstraat. In het vast te stellen bestemmingsplan Kern Opijnen wordt daarom voorgesteld om de goothoogte (en bouwhoogte) te verhogen naar maximaal 11 meter.
- Wij hebben besloten om u voor te stellen om het buitendijks gebied ten westen van Opijnen buiten het plangebied te laten. Dit buitendijks gebied zal op een later moment in een bestemmingsplan worden opgenomen.

3. Financiële consequenties

Niet van toepassing

4. Conclusie en advies

Geadviseerd wordt om:

- a. Het bestemmingsplan Kern Opijnen gewijzigd vast te stellen conform lijst met wijzigingen;
- b. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen besluiten dat:
 1. De zienswijze van dhr. Van Ballegooij namens mw. Van Heun leidt tot planaanpassing;
 2. De zienswijze van dhr. A.J.M. Berentsen gedeeltelijk leidt tot planaanpassing;
 3. De zienswijze van dhr. Beukers en mw. Beukers-Warmerdam leidt tot planaanpassing;
 4. De zienswijze van dhr. De Vrij leidt tot planaanpassing;
 5. De zienswijze van Waterschap Rivierenland leidt tot planaanpassing.
- c. Het buitendijks gebied ten westen van Opijnen niet binnen de grenzen van dit bestemmingsplan te laten vallen.

5. Bijlagen

Vast te stellen bestemmingsplan Kern Opijnen (ter inzage)

Ontwerpbestemmingsplan Kern Opijnen (ter inzage)

Lijst met wijzigingen

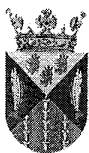
reactienota

Burgemeester en wethouder van Neerijnen,
de secretaris,

de burgemeester,


P.W. Wanrooij


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



Neerijnen

Raadsbesluit

Agendanummer :

De raad van de gemeente Neerijnen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juli 2009;

Besluit :

- a. Het bestemmingsplan Kern Opijnen gewijzigd vaststellen conform lijst met wijzigingen;
- b. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen besluiten dat:
 1. De zienswijze van dhr. Van Ballegooij namens mw. Van Heun leidt tot planaanpassing;
 2. De zienswijze van dhr. A.J.M. Berentsen gedeeltelijk leidt tot planaanpassing;
 3. De zienswijze van dhr. Beukers en mw. Beukers-Warmerdam leidt tot planaanpassing;
 4. De zienswijze van dhr. De Vrij leidt tot planaanpassing;
 5. De zienswijze van Waterschap Rivierenland leidt tot planaanpassing.
- c. Het buitendijks gebied ten westen van Opijnen wordt in dit bestemmingsplan niet opgenomen.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 24 september 2009

, voorzitter

, griffier

Bestemmingsplan "Kern Opijnen"

Bundeling van ingekomen zienswijzen

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
1.	Bouwkundig Tekenburg D. van Ballegooij b.v. namens mw. G. van Heun	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verzoekt de bouwvlak ten westen van Zandstraat 16 los te koppelen, zodat de perceelsbreedte 20 meter is en de bouwvlak in het midden is gesitueerd. ▪ Verzoekt om dezelfde bouwmogelijkheden als het vigerende plan voor zowel een vrijstaande woning als voor twee geschakelde woningen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het betreft hier een nieuwe ontwikkeling die in dit conserverende bestemmingsplan niet zal worden opgenomen. De verzoeker dient hiervoor een apart verzoek in te dienen. Het perceel zal buiten het bestemmingsplan worden gelaten. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planaanpassing. Het betreffende perceel zal buiten het bestemmingsplan worden gelaten.
2.	A.J.M. Berentsen, Stoepstraat 16a, 4184 CH Opijnen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verzoekt om woonbestemming bij de bestemming detailhandel, conform huidig gebruik en vigerend bestemmingsplan. ▪ Verzoekt om verhoging goothoogte op de plankaat met minimaal 1 meter. De feitelijke goothoogte is reeds 0,4 meter hoger (3,40 m) dan op de plankaat staat (3 m) ▪ Verzoekt om toevoeging bouwblok aan de achterzijde van het perceel. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De woning is inderdaad niet opgenomen. Het bestemmingsplan zal hierop worden aangepast. ▪ Ten behoud van het gewenste straatbeeld is gekozen om een goothoogte van 3 meter aan te houden. Eventuele afwijkingen van bestaande bouw ten opzichte van dit bestemmingsplan zijn geregeld in de overgangsregeling. ▪ Het betreft hier een conserverend bestemmingsplan waarbij geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Voor deze ontwikkeling dient verzoeker een apart principeverzoek in te 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Op verbeelding (w) vermelden. Bij 5.1 bestemmingsomschrijving wordt vermeld dat een woning bij detailhandel alleen is toegestaan waar het op de verbeelding staat. ▪ Geen aanpassing ▪ Geen aanpassing

Nr.	Inspreker (+adviseur)	Reactie	Antwoord	Gevolg
3.	F.A. Beukers en M.C. Beukers-Warmerdam, Zandstraat 11a, 4184 ED Opijnen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Gezien de waarden van het gebied tussen Zandstraat 11 en 11a is de bestemming Water niet toereikend. Verzoekt het gebied op te nemen als 'griend en water'. 	<p>dienen.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Het bestemmingsplan moet voldoen aan de landelijke standaarden. Een bestemming "Griend en Water" voldoet niet aan deze standaarden. Besloten is om de agrarische bestemming te handhaven en de bestemming water te verwijderen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ De bestemming water wordt verwijderd. Op het betreffende perceel wordt de agrarische bestemming gehandhaafd.
4.	A. de Vrij, Waaldijk 3, 4184 EK Opijnen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Verzoekt het buitendijks gebied ten westen van Opijnen niet tot de kern te rekenen, omdat dit mogelijk ongewenste consequenties heeft bij een toekomstige ontwikkeling van het terrein van Bitumarin en/of het grotere naastliggende natuurgebied van de uiterwaarden 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het buitendijks gebied zal buiten de kom van Opijnen worden gelaten. Het gebied zal op en later moment in een bestemmingsplan worden opgenomen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Het buitendijks gebied wordt buiten het bestemmingsplan gelaten.

5	Waterschap Rivierenland	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Watertoets is niet naar behoren doorlopen ▪ Transportleidingen van RWZI dienen gevrijwaard te worden van ruimtelijke en technische handelingen die een effectief gebruik kunnen belemmeren of schade kunnen veroorzaken. ▪ Rioolwatertransportleidingen zijn niet overal privaatrechtelijk beschermd. Verzocht wordt om opname van deze leidingen met een aparte dubbelbestemming. ▪ De keurzone van de waterkering staat niet correct op de plankaart. De waterkering is hierdoor onvoldoende beschermd. ▪ De infiltratiekrachten nabij 't Zandpad worden niet genoemd en beschermd. ▪ De kweirioolleiding wordt niet genoemd en beschermd. Deze leiding loopt vanaf de Stoepstraat langs de A-waergang naar het noorden richting Zandpad/Sarkstraat en verder langs de Parkstraat en Dugganstraat. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Waterschap heeft reeds in een eerder stadium wateradvies afgegeven. Dit wordt verwerkt. ▪ Van belangzijnde transportleidingen zullen op de verbeelding worden opgenomen ▪ De keurzone zal correct op de verbeelding worden opgenomen. ▪ De infiltratiekrachten zullen in de verbeelding en regels worden opgenomen. ▪ De kweirioolleiding zal in de verbeelding en regels worden opgenomen. 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Planaanpassing ▪ Van belang zijnde transportleidingen van RWZI worden op de verbeelding opgenomen. ▪ De keurzone zal correct op de verbeelding worden opgenomen. De regels worden aangepast. ▪ De infiltratiekrachten zullen in de verbeelding en regels worden opgenomen. ▪ De kweirioolleiding zal in de verbeelding en regels worden opgenomen. ▪ In de toelichting is een overzicht van watergangen opgenomen
---	-------------------------	---	---	--

Lijst met wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Opijnen'

Ambtshalve wijzigingen:

Verbeelding:

- V-VB gewijzigd in V (Verkeer)
- SW-LV verwijderd op verbeelding (ook in legenda)
- WS-UG gewijzigd in WS-UW (Waterstaat- Uiterwaardgebied)
- Bestemming Groen op enkele punten toegevoegd (Richtershof en De Cock van Opijnenstraat)
- Voor de vrijstaande woning aan de Waaldijk (ruimte voor ruimte Oude Zandstraat) is de maximale goothoogte gewijzigd naar 11 meter en de maximale bouwhoogte eveneens naar 11 meter
- Monumentenstatus is verwijderd van de woning aan Oude Zandstraat 2

Toelichting:

- Paragraaf externe veiligheid is aangepast in de toelichting
- Waterparagraaf is aangepast in de toelichting

Wijzigingen naar aanleiding van ingekomen zienswijzen:

- Het perceel aan Zandstraat 15 wordt buiten het bestemmingsplan gelaten.
- De bestemming 'water' tussen Zandstraat 11 en 11a wordt verwijderd. Voor het perceel C2373 wordt een agrarische bestemming opgenomen.
- Voor Stoepstraat 16a is op de verbeelding w. vermeld. Bij 5.1 bestemmingsomschrijving is vermeld dat een woning bij detailhandel alleen is toegestaan waar het op de verbeelding staat
- Buitendijks gebied ten westen van Opijnen is niet in het plangebied opgenomen
- Van belang zijnde transportleidingen van RWZI zijn op de verbeelding opgenomen
- De keurzone is correct op de verbeelding opgenomen. De regels zijn hierop aangepast
- De infiltratiekratten bij 't Zandpad zijn in de verbeelding en regels opgenomen
- De kwelrfoolleiding is opgenomen

Wijzigingen op voorstel van het college

- Het buitendijks gebied ten westen van Opijnen wordt niet (meer) in dit plangebied opgenomen.