



VOORSTEL AAN DE RAAD

afdeling Openbare Werken en Ruimtelijke Zaken	In behandeling bij R. van den Berg	doorkiesnummer 078 633 46 08
agendapunt 7	nummer 78a-2009	portefeuillehouder E.C. Lafeber
datum voorstel 8-9-2009	raadsvergadering 10-12-2009	commissie Ruimtelijke Zaken

onderwerp

Gewijzigde vaststelling bestemmingsplannen Heinenoord en Mijnsheerenland/Westmaas

Voorstel / gevraagde beslissing:

Wij stellen u voor, zoals aangegeven in bijgevoegd ontwerp-raadsbesluit:

- in te stemmen met de Nota van zienswijzen 'Heinenoord' en de Nota van zienswijzen 'Mijnsheerenland/Westmaas';
- de bestemmingsplannen 'Heinenoord' en 'Mijnsheerenland/Westmaas' gewijzigd vaststellen.

Toelichting inhoud voorstel:

Inleiding

Op dit moment geldt voor het grondgebied van de gemeente Binnenmaas een groot aantal bestemmingsplannen. Een deel hiervan is (sterk) verouderd. Gestreefd wordt naar actualisering en uniformering van deze plannen. Hiertoe worden gefaseerd nieuwe bestemmingsplannen opgesteld. De correctieve herziening bestemmingsplan Landelijk Gebied Binnenmaas is goedgekeurd. Thans kunnen we u de bestemmingsplannen 'Heinenoord' en 'Mijnsheerenland/Westmaas' ter vaststelling aanbieden.

De bestemmingsplannen hebben betrekking op de bebouwde kom van de kernen Heinenoord, Mijnsheerenland en Westmaas. De bestemmingsplannen zijn voor het grootste deel gericht op de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik. Het zijn beheerstgerichte plannen. De voorontwerp bestemmingsplannen Heinenoord en Westmaas/Mijnsheerenland zijn toegelicht en besproken in de commissie Ruimtelijke Zaken, die in januari 2008 ook heeft ingestemd met het vrijgeven van deze plannen voor de inspraak.

Reacties ontwerp bestemmingsplannen

Met ingang van 14 april 2009 hebben de ontwerpbestemmingsplannen 'Heinenoord' en 'Mijnsheerenland/Westmaas' gedurende zes weken ter inzage gelegen. Binnen deze periode zijn er 8 zienswijzen ontvangen die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan 'Heinenoord' en 12 zienswijzen die betrekking hebben op het ontwerpbestemmingsplan 'Mijnsheerenland/Westmaas'. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Heinenoord en de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas. Deze nota's treft u als bijlagen aan bij dit voorstel.

De zienswijzen zijn uiteenlopend van aard. In een aantal zienswijzen worden feitelijke onjuistheden in het plan geconstateerd zoals bijvoorbeeld een goothoogte die niet overeenkomt met de werkelijke situatie. Dergelijke opmerkingen kunnen makkelijk worden meegenomen.

Daarnaast wordt in een aantal zienswijzen gevraagd om meer ontwikkelingsruimte. Deze vragen staan op gespannen voet met het conserverende karakter van de plannen. Met wijzigingen naar aanleiding van dergelijke zienswijzen is dan ook terughoudend omgegaan.

De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een antwoord in de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Heinenoord en de Nota van zienswijzen bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas. Deze nota's treft u als bijlagen aan bij dit voorstel.

Uit de beantwoording van de zienswijzen volgen verschillende wijzigingen in de plannen. Daarnaast zijn er ambtelijk enkele onjuistheden geconstateerd in de ontwerpbestemmingsplannen. Naar aanleiding hiervan heeft een controle plaatsgevonden van de bestemmingsplannen aan de hand van de in het verleden afgegeven vrijstellingen van de vigerende bestemmingsplannen. Voorgesteld wordt om deze onjuistheden te herstellen. Alle wijzigingen zijn hieronder weergegeven.

Wijzigingen ontwerp bestemmingsplan Heinenoord

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt voorgesteld de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan Heinenoord door te voeren:

- Het perceel Dorpsstraat 1a wordt opgenomen binnen het bestemmingsplan en krijgt de bestemming Wonen;
- Het bestemmingsvlak Wonen van Dorpsstraat 12 wordt vergroot;
- De gronden die deel uitmaken van het perceel Dorpsstraat 12 en ingericht zijn als groengebied krijgen voor zover zij niet bestemd worden als Wonen de bestemming Groen;
- De beschermingszone van rioolpersleidingen wordt vergroot tot 3 meter aan weerszijden van de hartlijn;
- In artikel 25 van de regels wordt opgenomen dat de diepte van een ondergronds bouwwerk dat in gebruik is als rioolgemaal 6 meter beneden peil mag bedragen;
- De begrenzing van het bouwvlak van de woning Dorpsstraat 78a wordt aangepast overeenkomstig de feitelijke situatie;
- Het perceel Dorpsstraat 70 krijgt de aanduiding specifieke vorm van bedrijf 2, hierbinnen is een aannemersbedrijf mogelijk. De begrenzing van het perceel wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Het bouwvlak krijgt een aanduiding op basis waarvan een bedrijfswoning is toegestaan;
- De aanbouw aan de zijkant van de woning Buitendijk 38 is opgenomen in het bouwvlak.

In aanvulling hierop wordt naar aanleiding van onder meer verleende vrijstellingen ambtshalve voorgesteld om de volgende wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan Heinenoord aan te brengen:

- Voor een gebied aan de oostzijde van Heinenoord is vrijstelling verleend voor een woongebied met 146 woningen. Deze vrijstelling is vertaald in het bestemmingsplan.
- Ten noorden van het perceel Tienvoet 2 is in 2005 vrijstelling en vergunning verleend voor de bouw van een vakwerkmast ten behoeve van mobiele telefonie. Deze mast met bijbehorende voorzieningen is opgenomen op de verbeelding en in de regels. De hoogte van de mast mag maximaal 30 meter bedragen;

- Voor het perceel Hofweg 13b is in 1998 vrijstelling en vergunning verleend voor een gebouw/container ten behoeve van de ijsvereniging. Voor dit gebouw is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- Voor het perceel op de hoek van de Heyne van Altenastraat met de Wouter v.d. Walestraat is vrijstelling en vergunning verleend voor de bouw van een gebouw met een zorgpunt, drie winkels en 16 appartementen. Voor dit gebouw is, gelet op het vergunde gebruik, de bestemming gewijzigd van maatschappelijk naar gemengd.
- De artspraktijk aan de Emmastraat 2b is met vergunning vergroot in westelijke richting. Het bouwvlak is aangepast zodat de nieuwe bebouwing er binnen past;
- Ten zuiden van het perceel Tienvoet 2 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van een overkapping aan het gebouw waarin een jeugdsoos is gevestigd. De overkapping is gebouwd over de volledige zuidzijde van het gebouw en heeft een omvang van 6,5 meter x 4 meter. Het bouwvlak wordt aangepast zodat de overkapping er binnen past;
- De maximale goothoogte voor het perceel Dorpsstraat 77 is gelet op de bestaande goothoogte verhoogd naar 8 meter;
- De bouwhoogte voor gebouwen buiten het bouwvlak binnen de bestemming Sport is verhoogd van maximaal 3 meter naar maximaal 4 meter overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
- De maximale bouwhoogte van de sporthal aan de Tienvoet is van maximaal 7 m verhoogd naar 8 m overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
- De begrenzing van het bouwvlak van de woning Wilhelminastraat 16 is aangepast aan de werkelijke situatie.
- De bestemming van het perceel Tienvoet 1 is gewijzigd van Agrarisch in Wonen overeenkomstig het feitelijk gebruik.
- Regionaal is een nieuw archeologiebeleid in voorbereiding. In dat kader is de archeologische verwachtingswaarde binnen de gemeente Binnenmaas in kaart gebracht. Vooruitlopend op de vaststelling van het archeologiebeleid zijn de nieuwe verwachtingswaarden vertaald in dit bestemmingsplan.

Wijzigingen bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt voorgesteld de volgende wijzigingen in het bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas door te voeren:

- De bestemming Wonen van het perceel Smidsweg 7 wordt vergroot;
- De begrenzing van de bestemming Tuin wordt ter plaatse van het perceel Rootweide 1 gewijzigd;
- Het perceel ten westen van Rootweide 1 met het kadastrale nummer 1019 wordt bestemd als Groen met de aanduiding Waterstaat – Waterkering;
- De bestemmingsomschrijving van de bestemming dienstverlening wordt aangepast zodat ook een kantoor mogelijk is;
- De beschermingszone van rioolpersleidingen wordt vergroot tot 3 meter aan weerszijden van de hartlijn;
- In artikel 25 van de regels wordt opgenomen dat de diepte van een ondergronds bouwwerk dat in gebruik is als rioolgemaal 6 meter beneden peil mag bedragen;
- De bestemming van het perceel met de kadastrale aanduiding gemeente Mijnsheerenland, sectie D, nummer 1570 wordt gewijzigd in Natuur. In de regels wordt een artikel Natuur toegevoegd;
- In de toelichting wordt de locatie Nieuwstraat gewijzigd in Van Koetsveldlaan;
- Gronden die deel uitmaken van de ontwikkelingslocatie Pesanthof zijn in het ontwerp bestemmingsplan per abuis bestemd als Bedrijf. In afwachting van een

nieuwe invulling van de locatie wordt de bestemming Agrarisch uit het vigerende bestemmingsplan gehandhaafd.

In aanvulling hierop wordt naar aanleiding van onder meer verleende vrijstellingen ambtshalve voorgesteld om de volgende wijzigingen in het ontwerp bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas aan te brengen:

- Op het perceel Nieuwstraat 30b is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van een lift. Het bouwvlak van de woning wordt aangepast zodat de lift er binnen valt.
- Op de begane grond van het appartementengebouw is aan de Johannes Kolfstraat 1 een kinderdagverblijf gevestigd. Deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Aan de locatie wordt de bestemming Gemengd toegekend. Daarnaast wordt het vergunde bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 100 m² mogelijk gemaakt ten behoeve van de fietsenstalling opgenomen. Tevens is ter plaatse de inrichting van de Johannes Kolfstraat juist vertaald naar de verbeelding.
- Tussen de Zeggegors en de Maasweg is vrijstelling en vergunning verleend voor de bouw van vier woningen. Dit plan is opgenomen op de verbeelding.
- De bestaande woningen Stelleveld 11 tot en met 18 zijn bestemd als Wonen in plaats van Tuin.
- Ten behoeve van de vergunde vergroting van de woning Julianastraat wordt het bouwvlak vergroot.
- Op het perceel Wilhelminastraat wordt een deel van de bestemming Wonen gewijzigd in Tuin. Het gaat om het gebied ter plaatse van de oprijlaan.
- Op het perceel Raadhuislaan is vrijstelling en vergunning verleend voor de oprichting van een reclamezuil. Deze wordt in de regels opgenomen door per bedrijf maximaal één reclamezuil met een hoogte van maximaal 5 meter toe te staan.
- Op het perceel Beatrixlaan is vrijstelling en vergunning verleend voor de oprichting van een vakwerkmast voor mobiele telefonie. Deze wordt opgenomen op de verbeelding. De maximale hoogte van de mast bedraagt 38 meter.
- De oppervlakte van de tandartsenpraktijk aan de Vroonland 6 bedraagt meer dan 50 m² en kan om die reden niet worden aangemerkt als een beroep aan huis. Het perceel krijgt de bestemming dienstverlening.
- Het bouwvlak van de woning Munnikenweg 8a wordt vergroot in die zin dat de garage in het bouwvlak wordt opgenomen.
- Op de hoek Vingerling – Laan van Westmolen ter plaatse van het huidige gazon een bestemmingsvlak opgenomen met de bestemming Dienstverlening.
- De loods op het perceel met de kadastrale aanduiding D1949 bestemd als Bedrijf met aanduiding ten behoeve van caravanstalling en hoveniersbedrijf;
- De bouwhoogte voor gebouwen buiten het bouwvlak binnen de bestemming Sport is verhoogd van maximaal 3 meter naar maximaal 4 meter overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
- In 1995 is geoordeeld dat onder voorwaarden achter het perceel Breestraat 6 een mogelijkheid is om ter vervanging van bestaande bedrijfsopstanden twee woningen te realiseren. Deze mogelijkheid is opgenomen in het bestemmingsplan.
- Voor diverse woningen nabij de Munnikendijk in Westmaas zijn bestaande bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn geregeld. Regionaal is een nieuw archeologiebeleid in voorbereiding. In dat kader is de archeologische verwachtingswaarde binnen de gemeente Binnenmaas in kaart gebracht. Vooruitlopend op de vaststelling van het archeologiebeleid zijn de nieuwe verwachtingswaarden vertaald in dit bestemmingsplan.

Planning, juridische en communicatieve consequenties

Na de geplande vaststelling van het bestemmingsplan op 29 oktober 2009 wordt het besluit bekend gemaakt en ligt het plan gedurende zes weken ter inzage. Het bestemmingsplan is tevens digitaal raadpleegbaar in de vorm van zogenaamde pdf files op de internetsite.

Zij die tijdig een zienswijze ten aanzien van een ontwerp bestemmingsplan hebben ingediend, en zij die kunnen aantonen redelijkerwijs niet in staat te zijn geweest een zienswijze in te dienen, kunnen beroep aantekenen bij de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt.

Milieu-aspecten

In de toelichting van de bestemmingsplan Heinenoord en Westmaas/Mijnsheerenland wordt aandacht besteed aan de milieu-aspecten zonering, bodem, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologie.

Financiële aspecten

Voor de herziening van alle bestemmingsplannen is budget beschikbaar gesteld. Het resterende budget is voldoende voor de dekking van de kosten voor het aanpassen van deze plannen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen en de vaststelling.

Personele consequenties: -

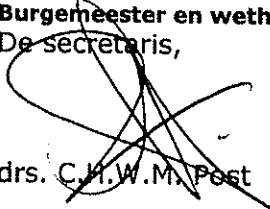
Ter inzage liggende stukken

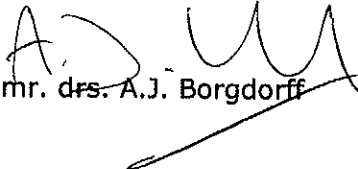
- Bestemmingsplan Heinenoord
- Bestemmingsplan Mijnsheerenland\Westmaas
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Heinenoord
- Nota van zienswijzen bestemmingsplan Mijnsheerenland Westmaas

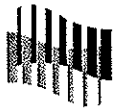
Burgemeester en wethouders van Binnenmaas,

De secretaris,

De burgemeester,


drs. C.H.W.M. Post


mr. drs. A.J. Borgdorff



RAADSBSLUIT

De raad van de gemeente Binnenmaas;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 22 september 2009, nummer: 78a-2009;



Besluit:

De bestemmingsplannen 'Heinenoord' en 'Mijnsheerenland/Westmaas' gewijzigd vast te stellen;

Geen exploitatieplan vast te stellen voor de bestemmingsplannen 'Heinenoord en Mijnsheerenland/Westmaas'.

De volgende planonderdelen worden gewijzigd vastgesteld:

Bestemmingsplan Heinenoord

- Het perceel Dorpsstraat 1a wordt opgenomen binnen het bestemmingsplan en krijgt de bestemming Wonen;
- Het bestemmingsvlak Wonen van Dorpsstraat 12 wordt vergroot;
- De gronden die deel uitmaken van het perceel Dorpsstraat 12 en zijn bestemd als Groen krijgen voor zover zij niet bestemd worden als Wonen de bestemming Groen;
- De beschermingszone van rioolpersleidingen wordt vergroot tot 3 meter aan weerszijden van de hartlijn;
- In artikel 25 van de regels wordt opgenomen dat de diepte van een ondergronds bouwwerk dat in gebruik is als rioolgemaal 6 meter beneden peil mag bedragen;
- De begrenzing van het bouwvlak van de woning Dorpsstraat 78a wordt aangepast overeenkomstig de feitelijke situatie;
- Het perceel Dorpsstraat 70 krijgt de aanduiding specifieke vorm van bedrijf 2. De begrenzing van het perceel wordt in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Het bouwvlak krijgt een aanduiding op basis waarvan een bedrijfswoning is toegestaan.
- De aanbouw aan de zijkant van de woning Buitendijk 38 is opgenomen in het bouwvlak.
- Voor een gebied aan de oostzijde van Heinenoord is vrijstelling verleend voor een woongebied met 146 woningen. Deze vrijstelling is vertaald in het bestemmingsplan.
- Ten noorden van het perceel Tienvoet 2 is in 2005 vrijstelling en vergunning verleend voor de bouw van een vakwerkmast ten behoeve van mobiele telefonie. Deze mast met bijbehorende voorzieningen is opgenomen op de verbeelding en in de regels. De hoogte van de mast mag maximaal 30 meter bedragen;
- Voor het perceel Hofweg 13b is in 1998 vrijstelling en vergunning verleend voor een gebouw/container ten behoeve van de Ijsvereniging. Voor dit gebouw is een bouwvlak opgenomen op de verbeelding. De maximale goothoogte bedraagt 3 meter;
- Voor het perceel op de hoek van de Heyne v. Altenastraat met de Wouter v.d. Walestraat is vrijstelling en vergunning verleend voor de bouw van een gebouw met een zorgpunt, drie winkels en 16 appartementen. Voor dit gebouw is, gelet op het vergunde gebruik, de bestemming gewijzigd van maatschappelijk naar gemengd.

- De artsenpraktijk aan de Emmastraat 2b is met vergunning vergroot in westelijke richting. Het bouwvlak is aangepast zodat de nieuwe bebouwing er binnen past;
- Ten zuiden van het perceel Tienvoet 2 is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van een overkapping aan het gebouw waarin een jeugdsoos is gevestigd. De overkapping is gebouwd over de volledige zuidzijde van het gebouw en heeft een omvang van 6,5 meter x 4 meter. Het bouwvlak wordt aangepast zodat de overkapping er binnen past;
- De maximale goothoogte voor het perceel Dorpsstraat 77 is gelet op de bestaande goothoogte verhoogd naar 8 meter;
- De bouwhoogte voor gebouwen buiten het bouwvlak binnen de bestemming Sport is verhoogd van maximaal 3 meter naar maximaal 4 meter overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
- De maximale bouwhoogte van de sporthal aan de Tienvoet is van maximaal 7 m verhoogd naar 8 m overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
- De begrenzing van het bouwvlak van de woning Wilhelminastraat 16 is aangepast aan de werkelijke situatie.
- De bestemming van het perceel Tienvoet 1 is gewijzigd van Agrarisch in Wonen overeenkomstig het feitelijk gebruik.
- Vooruitlopend op de vaststelling van het archeologiebeleid zijn de nieuwe verwachtingswaarden vertaald in dit bestemmingsplan.


Bestemmingsplan Mijnsheerenland/Westmaas

- De bestemming Wonen van het perceel Smidsweg 7 wordt vergroot;
- De begrenzing van de bestemming Tuin wordt ter plaatse van het perceel Rootweide 1 gewijzigd.
- Het perceel ten westen van Rootweide 1 met het kadastrale nummer 1019 wordt bestemd als Groen met de aanduiding Waterstaat – Waterkering.
- De bestemmingsomschrijving van de bestemming dienstverlening wordt aangepast zodat ook een kantoor mogelijk is.
- De beschermingszone van rioolpersleidingen wordt vergroot tot 3 meter aan weerszijden van de hartlijn.
- In artikel 25 van de regels wordt opgenomen dat de diepte van een ondergronds bouwwerk dat in gebruik is als rioolgemaal 6 meter beneden peil mag bedragen.
- De bestemming van het perceel met de kadastrale aanduiding gemeente Mijnsheerenland, sectie D, nummer 1570 wordt gewijzigd in Natuur. In de regels wordt een artikel Natuur toegevoegd.
- In de toelichting wordt de locatie Nieuwstraat gewijzigd in Van Koetsveldlaan.
- De gronden die deel uitmaken van de ontwikkelingslocatie Pesanthof en in het vigerende bestemmingsplan een agrarische bestemming hebben krijgen de bestemming Agrarisch.
- Op het perceel Nieuwstraat 30b is vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van een lift. Het bouwvlak van de woning wordt aangepast zodat de lift er binnen valt.
- Op de begane grond van het appartementengebouw is aan de Johannes Kolfstraat 1 een kinderdagverblijf gevestigd. Deze wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Aan de locatie wordt de bestemming Gemengd toegekend. Daarnaast wordt het vergunde bijgebouw met een oppervlakte van maximaal 100 m² mogelijk gemaakt ten behoeve van de fietsenstalling opgenomen. Tevens is ter plaatse de inrichting van de Johannes Kolfstraat juist vertaald naar de verbeelding.
- Tussen de Zeggegors en de Maasweg is vrijstelling en vergunning verleend voor de bouw van vier woning. Dit plan is opgenomen op de verbeelding.

- De bestaande woningen Stelleveld 11 tot en met 18 zijn bestemd als Wonen in plaats van Tuin.
- Ten behoeve van de vergunde vergroting van de woning Julianastraat wordt het bouwvlak vergroot.
- Op het perceel Wilhelminastraat wordt een deel van de bestemming Wonen gewijzigd in Tuin. Het gaat om het gebied ter plaatse van de oprijlaan.
- Op het perceel Raadhuislaan is vrijstelling en vergunning verleend voor de oprichting van een reclamezuil. Deze wordt in de regels opgenomen door per bedrijf maximaal één reclamezuil met een hoogte van maximaal 5 meter toe te staan.
- Op het perceel Beatrixlaan is vrijstelling en vergunning verleend voor de oprichting van een vakwerkmast voor mobiele telefonie. Deze wordt opgenomen op de verbeelding. De maximale hoogte van de mast bedraagt 38 meter.
- De oppervlakte van de tandartsenpraktijk aan de Vroonland 6 bedraagt meer dan 50 m² en kan om die reden niet worden aangemerkt als een beroep aan huis. Het perceel krijgt de bestemming dienstverlening.
- Het bouwvlak van de woning Munnikenweg 8a wordt vergroot in die zin dat de garage in het bouwvlak wordt opgenomen.
- Op de hoek Vingerling – Laan van Westmolen ter plaatse van het huidige gazon een bestemmingsvlak opgenomen met de bestemming Dienstverlening.
- De loods op het perceel met de kadastrale aanduiding D1949 bestemd als Bedrijf met aanduiding ten behoeve van caravanstalling en hoveniersbedrijf;
- De bouwhoogte voor gebouwen buiten het bouwvlak binnen de bestemming Sport is verhoogd van maximaal 3 meter naar maximaal 4 meter overeenkomstig het vigerende bestemmingsplan.
- Ter vervanging van bestaande bedrijfsopstanden worden achter het perceel Breestraat 6 twee woningen mogelijk gemaakt.
- Voor diverse woningen nabij de Munnikendijk in Westmaas zijn bestaande bijgebouwen voor de voorgevelrooilijn geregeld.
- Vooruitlopend op de vaststelling van het archeologiebeleid zijn de nieuwe verwachtingswaarden vertaald in dit bestemmingsplan.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Binnenmaas op 10 december 2009.

de griffier,



drs. M.J.W. Tobeas

de voorzitter,



mr. drs. A.J. Borgdorff