

Raadsvoorstel

Vergadering: : 24 september 2013
Agendanummer : 16
Opiniërende vergadering : 10 september 2013
Portefeuillehouder : H. Vreugdenhil

Onderwerp : bestemmingsplan "Meeuwen"

Aan de raad, 13 augustus 2013

Besluit om:

1. Het bestemmingsplan "Meeuwen" ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vaststellen;
2. Geen exploitatieplan vaststellen, vanwege het feit dat kostenverhaal anderszins verzekerd is;
3. Het bestemmingsplan "Meeuwen" met planidentificatie NL.IMRO.0738.BP.5000.GV01 in die vorm digitaal beschikbaar stellen.

Inleiding

Op 4 juni 2013 heeft ons college ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Meeuwen".

Het ontwerpbestemmingsplan 'Meeuwen' met plannummer NL.IMRO.0738.BP5000.ON01, heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3:12 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegen van 13 juni 2013 tot en met 24 juli 2013. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijze indienen tegen het ontwerpbestemmingsplan Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Wel zijn er een aantal ambthalfwijzigingen voorgesteld. Zie hiervoor de bijlage "voorstel ambthalfwijzigingen". Om die reden stellen wij voor het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Het ontwerpbestemmingsplan is ter kennisname gebracht in de Opiniërende vergadering van 25 juni 2013.

Beleidskader, doel en effect

De bestemmingsplanprocedure is geregeld in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. De gemeente wil beschikken over een actueel, digitaal raadpleegbaar bestemmingsplan voor de kern Meeuwen, dat voldoet aan de eisen van de huidige tijd en waarin beleidswijzigingen van zowel gemeentelijk, regionaal, provinciaal als Rijks- en Europees beleid zijn doorvertaald

Argumenten en kanttekeningen

1.1 Juiste procedure gevolgd

Het ontwerpbestemmingsplan 'Meeuwen' heeft voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is op de gebruikelijke wijze kennisgegeven.

1.2 Het bestemmingsplan voldoet aan de beleidsuitgangspunten

Het bestemmingsplan voldoet aan de nieuwe wettelijke eisen voortvloeiende uit het Rijksbeleid, provinciaal beleid (Verordening ruimte) en ons eigen gemeentelijk beleid.

1.3 De ambtshalve reacties geven aanleiding tot het gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan.

Het voorstel betreft om enkele ambtshalve wijzigingen door te voeren. Zie hiervoor de bijlage "voorstel ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Meeuwen". Dit betreft grotendeels tekstaanpassingen en schrijffouten. Daarnaast dient de toelichting aangevuld te worden met het nieuwe welstandsbeleid. Enkele regels dienen te worden aangepast, waaronder de erker regeling bij de bestemming "Tuin". Verder betreft het een aanpassing van de verbeelding om enkele watergangen in de nabijheid van het bedrijf De Witte Molen aan het Moleneind tot "Water" te bestemmen. Het gaat om watergangen die na overdracht aan het waterschap een A-watergang worden. Het voorstel tot toevoegen van de watergangen is ambtelijk besproken met het waterschap en is akkoord bevonden en sluit aan bij het beleid van het waterschap. De watergangen zijn dusdanig belangrijk dat opname in het bestemmingsplan gewenst is.

2.1 Geen exploitatieplan nodig

In het bestemmingsplan Meeuwen zijn geen grondexploitatieplichtige ontwikkelingen opgenomen. Eventuele planschade is in een drietal gevallen afgedekt via een gesloten planschade-overeenkomst conform artikel 6.4.a Wet ruimtelijke ordening. In dit geval loopt de gemeente geen financieel risico en dient er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

Financiën

De werkzaamheden vallen binnen de aanbesteding van het bestemmingsplan. Aangezien het een conserverend plan betreft komen er geen inkomsten voort uit de grex.

Aanpak

Doordat er sprake is van een gewijzigd vast te stellen bestemmingsplan wordt het plan na vaststelling, na beoordeling van overheidsinstanties (maximale termijn zes weken), ter inzage gelegd voor een termijn van zes weken. Een belanghebbende kan als gevolg van artikel 8.2, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State gedurende bovengenoemde termijn van zes weken, beroep instellen met de mogelijkheid van een verzoek om voorlopige voorziening.

Communicatie en burgerparticipatie

Als gevolg van artikel 3:44 van de Algemene wet bestuursrecht zal het vastgestelde bestemmingsplan op de voorgeschreven wijze (publicatie in Het Kontakt, de gemeentepagina op de gemeentelijke website, de Staatscourant en via www.ruimtelijkeplannen.nl) bekend worden gemaakt en vervolgens gedurende een termijn van zes weken ter inzage worden gelegd.

Regionale afstemming

Niet van toepassing.

Besluit

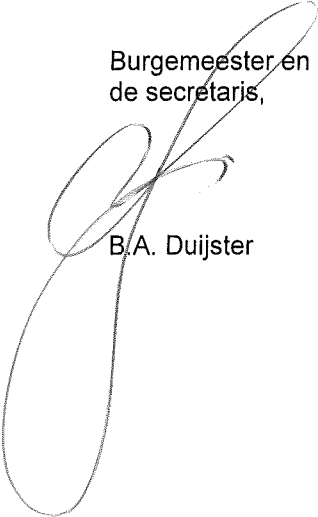
Wij stellen u voor, het hierbij behorende raadsbesluit vast te stellen.

Opmerkingen

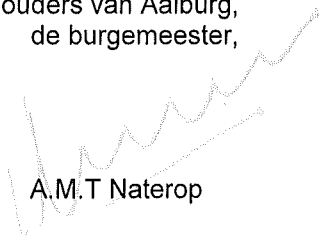
De volgende stukken behoren bij het voorstel:

- voorstel ambtshalve wijzigingen;
- bestemmingsplan Meeuwen toelichting, regels en verbeelding met planidentificatie NL.IMRO.0738.BP.5000.GV01.

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



B.A. Duijster



A.M.T Naterop

Vergadering: : 24 september 2013
Agendanummer : 16
Opiniërende vergadering : 10 september 2013
Portefeuillehouder : H. Vreugdenhil

Onderwerp : bestemmingsplan "Meeuwen"

De raad van de gemeente Aalburg,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 13 augustus 2013;

en gelet op de bepalingen in de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening:

besluit:

1. het bestemmingsplan "Meeuwen" ten opzichte van het in procedure gebrachte ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.
2. geen exploitatieplan vast te stellen, vanwege het feit dat kostenverhaal anderszins verzekerd is;
4. Op de plankaart van het bestemmingsplan Meeuwen wordt voor het perceel kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie B nummer 1237, plaatselijk bekend Dorpsstraat 38, op het bijgebouw een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid' opgenomen;
5. De navolgende artikelen van het bestemmingsplan als volgt te wijzigen:
 - a. Artikel 1 Begrippen wordt aangevuld met het begrip voor kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid zijnde : *"een bedrijf waarin geheel of overwegend door middel van handwerk goederen worden vervaardigd, bewerkt of herstelt alsmede het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren van goederen die verband houden met het ambacht, en niet zwaarder is dan een categorie 2 bedrijf als opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten"*.
 - b. Artikel 5.1. Bestemmingsomschrijving wordt aangevuld met lid e. *ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid' is tevens kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid uit ten hoogste categorie 2 van de bij deze regels behorende bijlage "Staat van Bedrijfsactiviteiten" toegestaan.*
 - c. Artikel 5.2.1 c lid 1 wordt aangevuld met de volgende zinsnede:
Vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal 3 meter, met uitzondering van het perceel Dorpsstraat 38a, kadastraal bekend gemeente Aalburg, sectie B nummer 1236 waarvoor een afstand van minimaal 2,5 meter aan beide zijden geldt.

Aldus besloten in de openbare vergadering
van 24 september 2013,

de griffier,

de voorzitter,

Bijlage: Voorstel ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Meeuwen

De toelichting en regels worden nagekeken op schrijffouten en zo nodig aangepast. Dit zijn onder andere leestekens en spaties die niet goed geplaatst zijn, “d” en “t”’s en hoofdletters/kleine letters en kennelijke schrijffouten. Verder zijn de volgende aanpassingen nog gewenst:

Toelichting

Toevoegen naar aanleiding van de nieuwe welstandsnota:

3.4.3.1 Welstandsnota vanaf 1 oktober 2013

In de vergadering van de raad van 24 september 2013 wordt de nieuwe welstandsnota vastgesteld. Deze treedt 1 oktober 2013 in werking. Hieronder volgt de nieuwe welstandsparagraaf.

In 2003 heeft de gemeente Aalburg haar welstandsbeleid vastgelegd in een welstandsnota. Na jaren met deze welstandsnota te hebben gewerkt, is deze toe aan een herziening. In het coalitieprogramma 2010-2014 'Creëren en beheren' is aangegeven dat de huidige vorm van welstandstoezicht wordt afgeschaft en dat wordt onderzocht of een andere vorm hiervoor in de plaats gesteld kan worden. De gemeenteraad heeft in 2012 opiniërend aangegeven om het welstandsbeleid zodanig aan te passen, dat dit alleen moet gaan gelden voor waardevolle delen van de gemeente. Dit betreft met name (cultuur)historisch waardevolle gebieden en belangrijke 'op zichzelf staande bebouwing', zoals scholen, kerken etc. Uitgangspunt hierbij is: de welstandstoets is afgeschaft, tenzij....'. Daarnaast vormt de inwerkingtreding van de Wabo en Bor een reden om te komen tot een welstandsnota die up-to-date is.

In Meeuwen komen verschillende gebieden voor. Per gebied gelden verschillende criteria. Voor de volledige omschrijving van de toetsingscriteria wordt verwezen naar de welstandsnota. De volgende deelgebieden komen voor:

- **H1: Historische dorpsgebieden, bebouwingslinten en -clusters**
Meeuwen bestaat uit een bebouwingslint, met verdichting tussen Laan en Hoek. Typerend voor het gebied is dat er perceelsgewijs is gebouwd. Het beeld en karakter wordt beplaat door de afwisseling tussen de bebouwing en de open ruimten tussen de gebouwen. De lintbebouwing is in de loop der tijd verdicht. Dit proces heeft gezorgd voor een variatie in bebouwing. Aldus komen er woningen ouder dan 1900 jaar voor naast na-oorlogsewoningen. Bij de wederopbouw zijn woningen in serie gerealiseerd. De diversiteit in bebouwing is kenmerkend. De bebouwing is verschillend van vorm, massa, materiaal en kleur.
De panden dateren uit verschillende tijden, zijn in verschillende stijlen gebouwd en

de percelen hebben verschillende kavelbreedtes. Zo wisselen eenvoudige woningen, (voormalige) boerderijen, bedrijven, seriematig gebouwde woningen, vrijstaande en halfvrijstaande woningen elkaar af.

De woningen zijn doorgaans één bouwlaag hoog met een relatief lage goothoogte. Een enkel gebouw is twee bouwlagen hoog. Bij de woningen van één bouwlaag is de woonfunctie opgenomen in de kap. De oudere woningen hebben over het algemeen een relatief hoge begane-grond-bouwlaag. De bedrijven aan de Dorpsstraat zijn meestal één à twee bouwlagen hoog en sommige zijn voorzien van een kap. (Voormalige) boerderijen in het lint zijn doorgaans van het kortgeveltype en staan haaks op de straat.

In het bebouwingslint is sprake van een verspringende rooilijn, en wisselt de afstand tussen bebouwing en openbare weg. Alle woningen zijn voorzien van een voortuin, waarbij de overgang van privéterrein naar openbaar terrein bestaat uit een erfafscheiding (haag of een hek).

De bebouwing is divers, met een traditionele verschijningsvorm. Vanaf het lint is er zicht op het achtererf of het buitengebied.

- **T1 op zichzelf staande bebouwing**

Deze gebouwen vervullen een bijzondere functie in Meeuwen. Het gaat om de Chr. basisschool De Ark, de Nederlands Hervormde Kerk aan de Hoek, de Gereformeerde Kerk aan de Dorpsstraat en de Gereformeerde Gemeente aan de Laan. In Meeuwen staan die gebouwen op verschillende locaties in het dorp.

- **G2: agrarisch buitengebied: oude en jonge ontginningen**

De bebouwing op de Hoek van de Meeuwensesteeg en de Provincialeweg Zuid ter hoogte van de westelijke dorpsentree (het kasteel) alsook de bebouwing aan de Provincialeweg Zuid ter hoogte van de oostelijke dorpsentree (witte molen en de bedrijfsrepresentatiezone ten noorden van het bedrijventerrein) liggen op de Dussense stroomrug, die vanaf Dussen via Meeuwen, Eethen en Genderen loopt en tot de oude ontginningen wordt gerekend. Aan de bebouwing worden welstandseisen gesteld, omdat deze op een duidelijk zichtbare locaties ter hoogte van de dorpsentrees liggen. Het verkavelingspatroon op de stroomrug bestond uit een onregelmatig blokpatroon, dat zich voegde naar de vorm van de stroomrug. Men vestigde zich op de flanken van de stroomruggen. De gronden werden gebruikt voor bouwland, boomgaard en betere weidegronden.



afbeelding welstandsnota Aalburg kern Meeuwen

Regels

Artikel 6 Horeca

6.2.3 Bedrijfswoning, bepalingen omtrent hoofdgebouwen

Lid f. indien een bouwbeplating op de verbeelding is opgenomen geldt PM.

Lid f. moet verwijderd worden.

Artikel 8 Tuin

Door de huidig opgenomen regels in bestemming "Tuin" zou het juridisch mogelijk zijn om aan de zijgevels van eindwoningen, een uitbouw te realiseren, tot aan de perceelsgrens. Een onbegrensde uitbouwmogelijkheid, in de bestemming "Tuin", is niet gewenst vanuit de goede ruimtelijke ordening en wijkt sterk af van de gevoerde beleidslijn. Deze aanpassing is inmiddels ook doorgevoerd bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Eethen".

Regeling ontwerp bestemmingplan:

8.2.1 Erkers

Uitbouwen zoals een erker bij het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning mogen worden gebouwd, mits de:

1. Ligging voor de voorgevel maximaal 1,5 m bedraagt;
2. ligging uit de voorste perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
3. breedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;

4. bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

Nieuwe regeling

8.2.1 Erkers

Uitbouwen zoals een erker bij het hoofdgebouw van de op de aangrenzende gronden gelegen woning mogen worden gebouwd, mits de:

1. diepte van de erker maximaal 1,5 m bedraagt;
2. ligging uit de perceelsgrens minimaal 2 m bedraagt;
3. breedte niet groter is dan 2/3 van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw;
4. bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

14.1.1 onder a mantelzorg:

- a. het gebruik als afhankelijke woonruimte in een gedeelte van een bestaande (bedrijfs)woning en/of een uit-, aan- of (vrijstaand) bijgebouw bij deze (bedrijfs)woning mits:
 1. een dergelijke
 2. noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg (te toetsten aan een door de gemeenteraad vastgestelde mantelzorgnota) met dien verstande dat, indien één van de partners van een paar dat aantoonbaar (middels een huwelijk, geregistreerd partnerschap, dan wel samenlevingscontract) samen leeft mantelzorgbehoevend is, beide partners in aanmerking komen voor het bewonen van een afhankelijke woonruimte;
 3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 4. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 5. de afhankelijke woonruimte binnen de geldende regeling inzake aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m²;

Artikel moet worden:

- a. Het gebruik als afhankelijke woonruimte in een gedeelte van een bestaande (bedrijfs) woning en/of een uit-, aan-, of vrijstaand bijgebouw bij deze (bedrijfs) woning mits:
 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg (te toetsen aan een door de gemeenteraad vastgestelde mantelzorgnota) met dien verstande dat, indien één van de partners van een paar dat aantoonbaar (middels een huwelijk, geregistreerd partnerschap, dan wel samenlevingscontract) samen leeft mantelzorgbehoevend is, beide partners in aanmerking komen voor het bewonen van een afhankelijke woonruimte;
 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 3. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 4. de afhankelijke woonruimte binnen de geldende regeling inzake aan-, uit-, bijgebouwen en overkappingen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².

Verbeelding

Watergangen toevoegen

De afdeling Openbare Werken wil graag de bestemming "Water" voor een tweetal watergangen (op onderstaande tekening in donkerblauw aangegeven) in de nabijheid van De Witte Molen. Weliswaar staan deze nu nog niet op de legger van het waterschap aangegeven als A-watergang, maar dit betreffen potentiële A-watergangen na overname door het waterschap. Het voorstel tot toevoegen van de beoogde A-watergangen is ambtelijk besproken met het waterschap en is akkoord bevonden en sluit aan bij het beleid van het waterschap. De watergangen zijn dusdanig belangrijk dat opname in het bestemmingsplan gewenst is.. De watergang ten oosten van het bedrijf de Witte Molen ligt niet in het plangebied, maar in bestemmingsplan Buitengebied.



Voorstel plankkaart:

