



GENNEP

Datum : 30 januari 2018
Zaaknummer : 278556
Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide".

Geachte raad,

Hierbij bieden wij uw raad ter vaststelling aan het bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide".

Het perceel Vensestraat 49 te Ven-Zelderheide heeft op grond van het per plaatse geldende bestemmingsplan "Ven-Zelderheide" een agrarische bestemming. De feitelijke situatie ter plekke is dat er op dit adres de volgende bedrijfsactiviteiten plaatsvinden: een timmerwerkplaats, caravanstalling en een grondverzet- en bestratingsbedrijf. De eigenaar van dit perceel heeft verzocht om het geldende planologische regime te wijzigen in een op het feitelijke gewenste gebruik afgestemde bedrijfsbestemming.

Aan onze principe-medewerking aan dit verzoek hebben wij enkele voorwaarden verbonden. Aan onze voorwaarden is in het bestemmingsplan voldaan:

- Het bestemmingsplan is niet afgestemd op een generieke bedrijfsbestemming maar op een specifieke bedrijfsbestemming ter regeling van de gewenste functies, te weten een timmerwerkplaats, caravanstalling en een opslagplaats voor machines, werktuigen en producten ten behoeve van het grondverzet- en bestratingsbedrijf, alsmede één (bestaande) bedrijfswoning;
- Het bouwvlak binnen het bestemmingsvlak is zorgvuldig gekozen. Het bouwvlak is aangepast door het voorterrein (aan de voor- en zijkant van de bedrijfswoning) en ook het achterterrein, dat voor opslag gebruikt zal worden, buiten het bouwvlak te laten, waardoor hier de openheid van het landschap behouden blijft;
- Het perceel dient landschappelijk te worden ingepast. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarvan de realisatie in het bestemmingsplan wordt bedongen.

Het ontwerpbestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide" heeft met ingang van 31 augustus 2017 ter inzage gelegen. Tot en met 11 oktober 2017 kon eenieder een zienswijze indienen over het ontwerpbestemmingsplan. Er is 1 zienswijze binnen die termijn ingekomen. In de opgestelde Nota van Zienswijzen, Bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide" is deze ingekomen zienswijze van een antwoord voorzien. De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding tot een wijziging c.q. aanpassing van het bestemmingsplan.

In de Nota van Zienswijzen worden wel 2 ambtshalve aanpassingen van het bestemmingsplan voorgesteld. De bestemmingsomschrijving blijkt te ruim geredigeerd te zijn. Op basis hiervan zouden zich ook andere bedrijven dan de door initiatiefnemers verzochte mogelijkheid van een grondverzet- en bestratingsbedrijf, kunnen vestigen. Daarnaast dienen de regels van het bestemmingsplan te worden aangepast c.q. aangevuld ten aanzien van het moeten voldoen aan voldoende parkeergelegenheid. Hieraan was in het ontwerpbestemmingsplan geen aandacht besteed. Bij het opstellen van een bestemmingsplan waarin een nieuwe ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt, moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening tegenwoordig aandacht worden besteed aan de parkeerbehoefte. Op 29 november 2014 is de Reparatiewet BZK 2014 in werking getreden. In deze wet is de grondslag voor stedenbouwkundige bepalingen in de gemeentelijke bouwverordening komen te vervallen. Eén van die stedenbouwkundige bepalingen zijn de gemeentelijke parkeernormen. Voor het kunnen terugvallen op de bouwverordening geldt een wettelijke overgangstermijn tot 1 juli 2018. Dit houdt in dat vanaf deze datum de parkeernormen in bestemmingsplannen moet worden geregeld. Via de ambtshalve wijziging wordt hier voor dit bestemmingsplan aan voldaan.

Gelet op het voorgaande, stellen wij uw gemeenteraad voor:

1. Overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen, Bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide" de zienswijze te beoordelen;
2. In te stemmen met de in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen opgenomen ambtshalve aanpassingen en deze aanpassingen door te voeren;
3. Het bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP17071VENSTR49VEZ-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.bpVENSTR49VEZ-VA01.dxf, digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen;
4. Aan Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om akkoord te gaan met een eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de in artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn van 6 weken;
5. Geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

ARGUMENTEN

Om het huidige en nieuwe gebruik van het perceel te realiseren, is het de bedoeling een nieuwe loods te bouwen met een oppervlakte van circa 600 m² en om circa 800 m² aan huidige bedrijfsgebouwen en 146 m² aan bouwwerken en verhardingen te slopen. Ook worden de voormalige varkensstallen, waarin de caravans gestald zijn/worden, opgehoogd. Tegelijkertijd worden de asbestdaken vervangen. Het huidige bebouwde oppervlakte wordt dus verkleind. Ten opzichte van de geldende agrarische bestemming worden de bebouwingsmogelijkheden ook verminderd door een verkleining van het bouwblok. Daarnaast zal het perceel landschappelijk worden ingepast. Al met al is er dus sprake van een ruimtelijk/milieuhygiënische kwaliteitsverbetering.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

Belanghebbenden kunnen na vaststelling van dit bestemmingsplan beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

Het huidige gebruik van het perceel wordt met het nieuwe bestemmingsplan in overeenstemming gebracht. Hiermee weten inwoners (en omwonenden) wat er mag en niet mag op dit perceel. Ter illustratie: in het nieuwe bestemmingsplan zijn er minder bebouwingsmogelijkheden, waardoor de landschappelijke openheid behouden blijft. Daarnaast zal er een landschappelijke inpassing plaatsvinden, waardoor het groene aanzicht verbeterd.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide" wordt na vaststelling daarvan door uw raad 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende die termijn kan er beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State worden ingesteld tegen het gewijzigde bestemmingsplan door:

- een belanghebbende die op tijd een zienswijze tegen het eerdere ontwerpbestemmingsplan heeft ingediend;
- een belanghebbende die aantoont dat hij redelijkerwijs niet in staat is geweest om een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan in te dienen;
- een belanghebbende die zich niet kan verenigen met de wijzigingen die bij de vaststelling zijn aangebracht in het bestemmingsplan.

COMMUNICATIEPARAGRAAF

De terinzagelegging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan wordt, al dan niet vervoegd, bekend gemaakt in het huis-aan-huis blad VIA Gennep, op de gemeentelijke website en op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl. Zij die een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan hebben ingediend, zullen tevens schriftelijk geïnformeerd worden omtrent de besluitvorming door de gemeenteraad.

JURIDISCHE PARAGRAAF

Binnen de termijn van terinzagelegging van het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld door de hiervoor genoemde belanghebbenden bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een beroep heeft geen schorsende werking.

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn van terinzagelegging (beroepstermijn). Om dit te voorkomen kan degene die een beroepschrift heeft ingediend, verzoeken om een voorlopige voorziening te treffen. Dit kan bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De voorzitter kan een voorlopige voorziening treffen wanneer sprake is van onverwijlde spoed, gelet op de betrokken belangen.

FINANCIELE PARAGRAAF

Het bestemmingsplan is door en op kosten van initiatiefnemers opgesteld, te verhalen via de legesverordening. Op basis hiervan hebben initiatiefnemers € 10.152,- aan de gemeente betaald. Daarnaast is er met initiatiefnemers een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten.

UITVOERING

Na uw besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide" wordt aan Gedeputeerde Staten van Limburg verzocht om akkoord te gaan met een eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de in artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn van 6 weken. Na accordering van dit verzoek door genoemd college vindt de publicatie plaats, waarna de beroepstermijn gaat lopen.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Gennepe,
De secretaris,



Mevrouw J.M. Nijland

De burgemeester,



De heer P.J.H.M. de Koning

BIJLAGEN

1. Raadsbesluit
2. Nota van Zienswijzen, Bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide"
3. Bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide"



GENNEPE

Zaaknummer : 278556

Onderwerp : Vaststellen bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide"

De gemeenteraad van de gemeente Gennepe,

- gelet op het voorstel van burgemeester en wethouders van Gennepe d.d. 30 januari 2018;
- gehoord de commissie Ruimte en Economie d.d. 26 februari 2018;
- gelet op artikel 3.1 en artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening;

besluit:

1. overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Zienswijzen, Bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide" de zienswijze te beoordelen;
2. in te stemmen met de in de bijgevoegde Nota van Zienswijzen opgenomen ambtshalve aanpassingen en deze aanpassingen door te voeren;
3. het bestemmingsplan "Vensestraat 49, Ven-Zelderheide" zoals opgenomen in het bestand NL.IMRO.0907.BP17071VENSTR49VEZ-VA01 met bijbehorende bestanden en met gebruikmaking van de ondergrond met bestandsnaam o_NL.IMRO.0907.bpVENSTR49VEZ-VA01.dxf, digitaal en in papieren vorm gewijzigd vast te stellen;
4. aan Gedeputeerde Staten van Limburg te verzoeken om akkoord te gaan met een eerdere bekendmaking van de vaststelling dan de in artikel 3.8, lid 4, van de Wet ruimtelijke ordening genoemde termijn van 6 weken;
5. geen exploitatieplan vast te stellen, omdat kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 12 maart 2018.

De raad voornoemd,
De griffier,

De heer J.W.M. van der Knaap

De voorzitter,

De heer P.J.H.M. de Koning