

Bijlage 8
Nota van beantwoording zienswijzen plus raadsbesluit

Aan de Raad

Made, 10 april 2012

Agendapuntnummer: 7

Raadsvergadering : 24 mei 2012	Registratienummer: 12int01223 Casnr: 12.00499
Onderwerp: Bestemmingsplan Brouwerijstraat 25a	

Portefeuillehouder: J. Oomen Ambtelijke coördinatie: Grondgebied Steller: G.P.M. van Tiel	Bijlagen: 1. Raadsbesluit 2. Nota van zienswijzen	Ter inzage: 1. ontwerpbestemmingsplan 2. Zienswijzen
---	--	---

SAMENVATTING

Teneinde het mogelijk te maken op het perceel Brouwerijstraat 25a, gelegen tussen de Thijssenweg en de Brouwerijstraat, te Wagenberg een aantal woningen en bedrijfskavels te realiseren is een bestemmingsplan in procedure gebracht.

Tegen het ontwerpplan zijn drie zienswijzen ingebracht.

Het plan kan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp worden vastgesteld

VOORGESCHIEDENIS

Op 18 november 2008 is vrijstelling verleend ten behoeve van het project Brouwerijstraat 25a te Wagenberg. Met het project werd beoogd het mogelijk te maken op het perceel vier woningen te realiseren (waarvan één bestaande woning), drie woningen met bedrijfsruimte en één bedrijfskavel met bedrijfswoning.

Omdat er voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (1 oktober 2010) voor zes kavels nog geen aanvraag om bouwvergunning was ingediend en er voor de beoordeling van een aangevraagde omgevingsvergunning voor het oprichten van bebouwing op deze kavels geen gebruik gemaakt kan worden van een vrijstellingsbesluit op grond van het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het noodzakelijk gebleken, teneinde het plan alsnog te kunnen realiseren, een nieuwe procedure op te starten.

Ten behoeve van het plan is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Dit plan heeft vanaf 10 februari 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen.

WAT WILLEN WE BEREIKEN?

Het realiseren van het totale project waarmee in 2008 een aanvang is gemaakt.

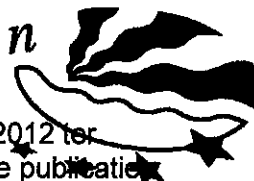
HOE PAST DIT BINNEN BELEID EN WETGEVING?

Door ons college is in 2008 besloten om ten behoeve van het plan vrijstelling te verlenen van de regels van het bestemmingsplan.

Geoordeeld is dat het plan past in de stedelijke ontwikkeling zoals deze volgt uit de Structuurvisie plus.

In de provinciale verordening is het gebied aangemerkt als stedelijk gebied.





WAT GAAN WE DOEN?

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 10 februari 2012 tot en met 22 maart 2012 ter inzage gelegen. Hiervan is op 9 februari 2012 door middel van een gemeentelijke publicatie mededeling gedaan in weekblad 't Carillon en de Staatscourant. Het plan is tevens digitaal raadpleegbaar geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl.

Gedurende de termijn van tervisielegging zijn drie zienswijzen ontvangen. Voor de ingekomen zienswijzen en de voorgestelde reactie erop wordt u verwezen naar de bijgevoegde nota van zienswijzen.

Voorgesteld wordt om het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen.

WIE ZIJN DE BETROKKEN PARTIJEN?

De gemeente, de ontwikkelaar en de indieners van de zienswijzen.

WAT ZIJN DE KOSTEN?

Het plan wordt door de ontwikkelaar in eigen beheer uitgevoerd. Er is een overeenkomst op grond waarvan de kosten kunnen worden verhaald.

WAT ZIJN DE ALTERNATIEVEN?

Het alternatief is het plan niet, niet gewijzigd of op een andere wijze dan voorgesteld gewijzigd vaststellen.

Gezien het eerdere vrijstellingsbesluit lijkt het niet vaststellen van het plan geen daadwerkelijk alternatief. Gemotiveerd zou dan moeten worden waarom u de voorgestane ontwikkeling onwenselijk vindt.

Voor het niet gewijzigd of op een andere wijze gewijzigd vaststellen van het plan bestaat geen aanleiding omdat de voorgestelde wijziging ten opzichte van het ontwerp een aanpassing in overeenstemming met het eerdere vrijstellingsbesluit betreft.

HOE GAAN WE COMMUNICEREN?

Het vaststellingsbesluit wordt conform de wettelijke voorschriften bekend gemaakt.

Het besluit wordt aan de indieners van de zienswijzen toegezonden. De indieners zullen, conform wettelijk voorschrift, worden gewezen op de beroepsprocedure.

WAT IS DE VERVOLGPCEDURE?

Het raadsbesluit wordt gepubliceerd voor de beroepsmogelijkheid bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Na afloop van de beroepstermijn (zes weken) treedt het besluit in werking.

Burgemeester en wethouders van Drimmelen,


drs. C. Smits
Secretaris


drs. G.L.C.M. de Kok
Burgemeester

De raad van de gemeente Drimmelen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. ;10 april 2012

gelet op artikel 3.7, artikel 3.8 en artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening;

B e s l u i t :

1. Dat de zienswijzen van RWB geen aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd te opzichte van het ontwerp vast te stellen;
2. Dat de zienswijzen van de heer en mevrouw Leijten en van Van de Reijt Meststoffen BV aanleiding geven om het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp vast te stellen;
3. het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd vast te stellen;
4. dat de wijziging betrekking heeft op de artikelen 3.2.1, 5.2.1 en 6.2.1 voor wat betreft het opnemen van een regel over de situering van de woning ten opzichte van de voorste perceelsgrens (afstand minimaal twee meter), op artikel 6.2.1 onder h voor wat betreft de aanpassing van de goot- en bouwhoogte naar respectievelijk zes en negen meter en op het laten vervallen van artikel 6.2.1 onder c en artikel 6.2.1 onder i, onder gelijktijdige henummering van het artikel/de artikelen;
5. de imro-code van het bestemmingsplan te wijzigen naar NL.IMRO.1719.3bp11brouwerijstraat-01;
6. geen exploitatieplan vast te stellen.

Made, 24 mei 2012

de raad voornoemd,


Mr. M.J.N. Schetters-Schuurbiers
griffier


Drs. G.J.C.M. de Kok
voorzitter

Nota van zienswijzen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Brouwerijstraat 25a' heeft vanaf 10 februari 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ontvangen.

Het betreft een zienswijze van:

- de heer H. Leijten en mevrouw N. Leijten, wonende aan de Reesstraat 30 te Made (ontvangen op 6 maart 2012);
- RWB te Etten-Leur (ontvangen op 13 maart 2012) en;
- Van de Rejit Meststoffen BV, gevestigd te Breda (ontvangen op 15 maart 2012).

Zienswijze de heer en mevrouw Leijten	Antwoord
<p>Aangegeven wordt dat door of namens de ontwikkelaar (abusievelijk Compositie 5 stedenbouw genoemd), die het bestemmingsplan aan de gemeente heeft aangeleverd, informatie is verstrekt bij de aankoop van een perceel in het project die niet overeen komt met de regels zoals opgenomen in het ontwerpplan. Naar aanleiding van de beoordeling van een vooroverlegbouwplan is geconstateerd dat in het ontwerpplan is bepaald dat de inhoud van een woning maximaal 500 m³ mag bedragen, dat de voorgevel van de woning minimaal drie meter achter de voorste bouwgrens moet zijn gelegen en dat de afstand van het bedrijfsgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens vier meter moet bedragen. Gevraagd wordt om de regels van het bestemmingsplan in die zin aan te passen dat deze in overeenstemming zijn met de door de ontwikkelaar bij de verkoop overgelegde informatie, die door betrokkenen zodanig is begrepen dat de inhoud van de woning niet aan een maximum is gebonden, dat de afstand van de voorgevel van de woning tot de straatzijde minimaal twee meter mag bedragen en dat geen minimale afstand van de bedrijfsbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens is voorgeschreven.</p>	<p>Ten aanzien van dit punt kan worden opgemerkt dat het niet bezwaarlijk is om de regel over de inhoud van de woning (artikel 6.2.1 onder c) te laten vervallen. Ook binnen de bestemming Wonen-1 is geen voorschrift opgenomen over de maximale inhoud van de woning. De opzet van het plan is zodanig dat de hoofdfunctie op de kavels binnen de bestemming Wonen-2 is gericht op het wonen. Dit is anders dan binnen de bestemming Bedrijf waar de hoofdfunctie de vestiging van bedrijvigheid is en de woning daaraan ondergeschikt dient te zijn. Voor wat betreft de afstand van de woning tot de voorste bouwgrens kan worden opgemerkt dat een aan te houden afstand van minimaal twee meter tot de voorste perceelsgrens in het plangebied stedenbouwkundig niet onaanvaardbaar is. Dit met de nuancering dat er geen aanleiding bestaat om voor de andere woningen in het plangebied een andere afstand aan te houden. De aan te houden afstand van woningen tot de voorste perceelsgrens binnen de bestemming Wonen-1 en Bedrijf zal overeenkomstig worden aangepast. Voor wat betreft de voorgeschreven afstand van de bedrijfsbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens kan worden opgemerkt dat in de eerdere vrijstellingsprocedure geen minimaal aan te houden afstand tot de perceelsgrens werd voorgeschreven. De openheid in het plangebied volgt uit een maximaal bebouwingspercentage van 50% en een maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van 250 m² zodat nooit een situatie kan ontstaan waardoor op een perceel volledig in de perceelsgrenzen kan worden gebouwd. In vervolg op deze uitgangspunten kan het bestemmingsplan op dit punt worden aangepast.</p>

<p>Zienswijze RWB</p> <p>Gesteld wordt dat het advies zoals dat is uitgebracht op het voorontwerpbestemmingsplan niet is overgenomen. Voorgesteld wordt om in het bestemmingsplan een artikel om te nemen ter bescherming van de archeologische waarden. Een voorgestelde regeling is bij de zienswijze gevoegd.</p>	<p>Ten aanzien van dit punt kan worden opgemerkt dat in het ontwerpplan inhoudelijk op het advies zoals het is uitgebracht op het voorontwerp is gereageerd (zie hoofdstuk 8 van de toelichting). Aangegeven is dat uit de provinciale archeologische waardekaart blijkt dat er sprake is van een lage archeologische verwachtingswaarde. Ook de voorgeschiedenis van het gebied, namelijk bouw en inmiddels al weer sloop alsmede het bouwrijp maken van het gehele plangebied zorgt er voor dat aangenomen mag worden dat er ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn. Om deze reden is er dan ook geen reden om een bepaling in het bestemmingsplan op te nemen ter bescherming van archeologische waarden.</p>
<p>Zienswijze Van de Reijt Meststoffen BV</p> <p>In de zienswijze wordt geschetst dat in het verleden een vrijstellingsprocedure is gevolgd ten behoeve van de realisering van het project. Aangegeven wordt dat de uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan het vrijstellingsbesluit onjuist zijn overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan op deze punten aan te passen. Concreet wordt voorgesteld om in de regels artikel 6.2.1 onder c en i te verwijderen (met gelijktijdige henummering van de te behouden onderdelen) en om in artikel 6.2.1 onder h (in de nieuwe nummering dan 6.2.1 onder g) een maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen van maximaal respectievelijk zes en negen meter op te nemen.</p>	<p>Ten aanzien van dit punt kan worden opgemerkt dat er, gezien het vrijstellingsbesluit, voldoende aanleiding bestaat om het bepaalde in artikel 6.2.1 onder c (de voorgeschreven maximale inhoud van de woning) te laten vervallen. Voor wat betreft het voorstel om de voorgeschreven afstand van de bedrijfsbebouwing tot de zijdelingse perceelsgrens te laten vervallen (artikel 6.2.1 onder i) kan worden opgemerkt dat er, gezien het vrijstellingsbesluit, voldoende aanleiding bestaat om het bepaalde in artikel 6.2.1 onder i te laten vervallen. Evenmin is het bezwaarlijk om de voorgeschreven goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen terug te brengen tot maximaal zes en negen meter. Een dergelijke hoogte sluit beter aan op de overgangzone die de bestemming Wonen-2 vormt tussen de bestemmingen Wonen-1 en Bedrijf.</p>

Het geheel overwegende kan worden geoordeeld dat de ingekomen zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.