



# B&W Advies

Datum:	06-08-2013	Portefeuillehouder:	
Reg nr:	13INT02170	F.S.A. Wissink	
Sector:	Ruimte en Samenleving		
Afdeling/	Ruimtelijke Ontwikkeling		
Cluster:			
Auteur:	L. Bosch		



agendapunt  
3.

Ingekomen van:	Indieners zienswijzen Ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging St. Isidorusstraat 15 te Stokkum'	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar
Datum:	06-08-2013	<input type="checkbox"/> Niet openbaar
Onderwerp:	Vaststelling wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging St. Isidorusstraat 15 te Stokkum'	
Samenvatting:	Van 25 april 2013 tot en met 5 juni 2013 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging St. Isidorusstraat 15 te Stokkum'. Het wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid tot de oprichting van twee woongebouwen met in elk woongebouw twee wooneenheden en bijbehorende inpandige bijgebouwen in het kader van functieverandering. Tegen het wijzigingsplan zijn 3 zienswijzen ingediend, waarvan er op 13 augustus weer 1 is ingetrokken. Thans kan het wijzigingsplan met inbegrip van een aantal aanpassingen, worden vastgesteld.	

Auteur 	Afd. hoofd 	Sectorhoofd 	P&O: <input type="checkbox"/>	I&A: <input type="checkbox"/>	Financien: <input type="checkbox"/>	Communicatie: <input type="checkbox"/>	Huisvesting: <input type="checkbox"/>
27/08 '13			Juridisch: <input type="checkbox"/>	Inkoop: <input type="checkbox"/>		Wijk/Kern: <input type="checkbox"/>	ORGO: <input type="checkbox"/>

Commissie:	Nee	d.d.
Raad:	Nee	d.d.
Ingekomen stukken:		d.d.
Besproken in MT:	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nee	

Advies: (concept besluit)

1. Instemmen met de reactie op de ingediende zienswijzen zoals weergegeven in het zienswijzenverslag als onderdeel van het document 'aanpassingen wijzigingsplan St. Isidorusstraat 15 te Stokkum' ;
2. Instemmen met de aan te brengen ambtshalve wijzigingen in het wijzigingsplan zoals weergegeven in het document 'aanpassingen wijzigingsplan St. Isidorusstraat 15 te Stokkum' ;
3. Wijzigingsplan Buitengebied, wijziging St. Isidorusstraat 15 te Stokkum' gewijzigd vaststellen overeenkomstig de voorgestelde aanpassingen;
4. Geen exploitatieplan vaststellen;
5. Indieners zienswijzen informeren door toezending van het document 'aanpassingen wijzigingsplan St. Isidorusstraat 15 te Stokkum', alsmede door kennisgeving van de datum van publicatie van het vastgestelde wijzigingsplan;

	Secretaris Evers	Burgemeester Leppink-Schuitema	Wethouder Wissink	Wethouder Visser	Wethouder Loeff-Hageman	Wethouder Wolsing
Akkoord						
Bespreken						

B&W. dd. - 3 SEP 2013 Nummer 3

Beslissing:  Aangehouden

- Conform besloten
- Akkoord m.d.v. dat
- Anders, nl.

Conform advies  
voorstel besloten

# **Document aanpassingen wijzigingsplan 'St. Isidorusstraat 15 te Stokkum'**

# Zienswijzenverslag Wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging St. Isidorusstraat 15 te Stokkum'

Van 25 april 2013 tot en met 5 juni 2013 heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen het ontwerp wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging St. Isidorusstraat 15 te Stokkum'. Het wijzigingsplan voorziet in de mogelijkheid tot de oprichting van twee woongebouwen met in elk woongebouw twee wooneenheden en bijbehorende inpandige bijgebouwen in het kader van functieverandering. De oorspronkelijke agrarische bedrijfswoning wordt in het wijzigingsplan voorzien van de bestemming 'wonen'. Tegen het bestemmingsplan zijn drie zienswijzen ingediend. Een van deze zienswijzen is onlangs ingetrokken.

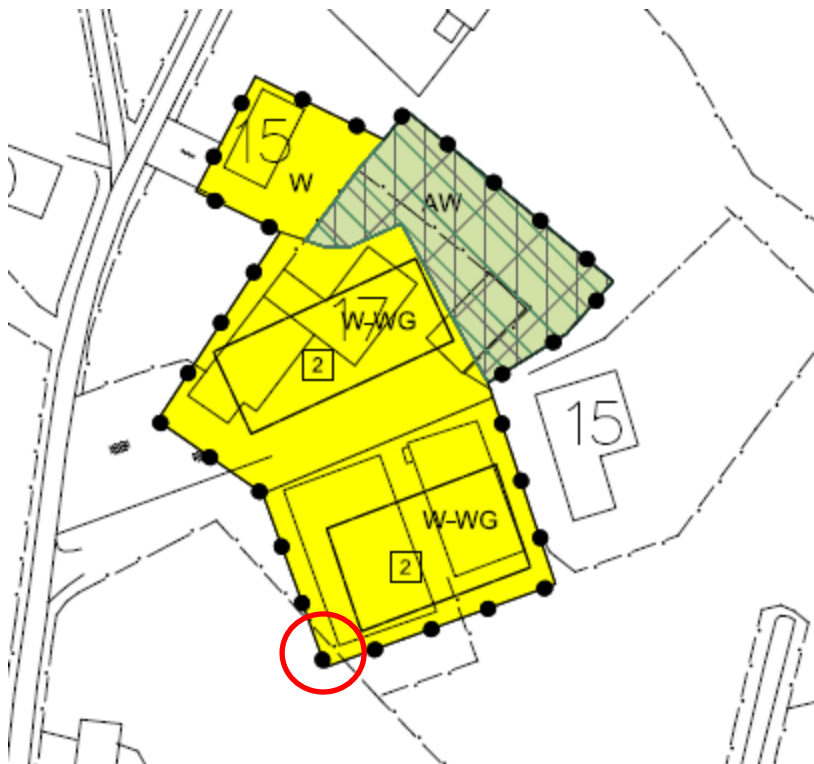
**E. Wijnands, Eltenseweg 16, 7039 CV STOKKUM d.d. 21 mei 2013, ingekomen d.d. 23 mei 2013**

## Samenvatting

De heer Wijnands maakt bezwaar tegen het wijzigingsplan voor wat betreft een hoekpuntje van het plangebied dat op zijn grond is ingetekend (zie rode contour op onderstaande afbeelding).

## *Gemeentelijke reactie*

*In het bestemmingsplan 'Buitengebied' was het betreffende hoekpuntje bestemd tot 'agrarisch' en maakte deel uit van het agrarisch bouwvlak dat toebehoorde aan de buurman. Ten einde aan te sluiten op de bestemming van de overige bij de heer Wijnands in eigendom zijnde gronden die grenzen aan de planlocatie, kan aan dit hoekpuntje de bestemming 'agrarisch' zonder bouwvlak worden toegekend. Hoewel uiterst klein, past dit binnen de filosofie om in de nieuwe situatie het bouwvlak te verkleinen. De agrarische bestemming in de noordoosthoek van het voormalig agrarisch bouwvlak is daar (hetzij een aanzienlijk groter gebied) ook een voorbeeld van.*



**De heer B.T.R.M. Kraan, St. Isidorusstraat 17 en mevrouw Th. Lammers-Godschalk, St. Isidorusstraat 19 d.d. 13 mei 2013, ingekomen d.d. 14 mei 2013.**

**De betreffende zienswijze is ingetrokken bij brief van 13 augustus 2013.**

Gemeentelijke reactie  
N.v.t. na intrekking zienswijze

**Camping 'De Slangenbult' d.d. 4 juni 2013, ingekomen d.d. 4 juni 2013**

#### Samenvatting

Reclamant geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de voorgenomen ontwikkeling van 4 wooneenheden bij de burens. In de toelichting en de regels wordt echter met geen woord gerept over de aanwezigheid van camping 'De Slangenbult', hetgeen wordt aangemerkt als een tekortkoming in de ruimtelijke onderbouwing omdat de gronden van reclamant direct grenzen- zij het gescheiden door een weg- aan die van nummer 15. In de plantoelichting wordt geen melding gemaakt van het feit dat sprake is van plannen voor het realiseren van een kleinschalige centrum- en horecavoorziening op het weiland direct tegenover nummer 15, terwijl daar met de gemeente al overleg over heeft plaatsgevonden. Reclamant acht het van belang dat alsnog aandacht wordt besteed aan de feitelijke aanwezigheid van camping 'De Slangenbult' en de plannen voor uitbreiding op het aangrenzende weideperceel. Op deze wijze worden de initiatiefnemers van de plannen aan de St. Isidorusstraat 15 er zich formeel van bewust dat het een gegeven is dat er tegenover het plangebied een camping wordt geëxploiteerd en dat deze camping plannen heeft voor centrum- en horecavoorzieningen. In dat kader wordt verzocht de bouwvlakken zodanig aan te passen dat de afstand tot de gronden wordt vergroot. Betrokkene heeft zijn zienswijze op 23 augustus 2013 nader mondeling toegelicht.

#### *Gemeentelijke reactie*

*De kortste afstand van het bestemmingsvlak behorende bij de camping 'De Slangenbult' tot het agrarisch bouwvlak St. Isidorusstraat 15 bedraagt in het bestemmingsplan 'Buitengebied' 90 meter. Op grond van de VNG-brochure bedrijven en milieuzonering dient voor kampeerterreinen, vakantiecentra e.d. een afstand tot worden aangehouden van 50 meter ten opzichte van gevoelige bestemmingen. In de huidige planologische situatie vormt de camping dan ook geen belemmering voor de functieverandering en vice versa. Het enkele gegeven dat er met de gemeente overleg heeft plaatsgevonden inzake plannen voor een recreatieve ontwikkeling op het weiland grenzend aan de St. Isidorusstraat tegenover 15, neemt niet weg dat van een concrete ontwikkeling nog geen sprake is. De betreffende gronden zijn in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' bestemd tot 'Agrarisch met waarden' (openheid en reliëf) met (voor een groot deel) de gebiedsaanduiding 'EHS-natuur' en 'Waardevol landschap'. De betreffende gronden mogen hoofdzakelijk agrarisch worden gebruikt (geen bebouwingsmogelijkheden).*

*Voor functieverandering naar wonen is daarentegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, welke de mogelijkheid biedt het bestemmingsplan te wijzigen ten einde de oprichting van nieuwe woongebouwen met meerdere wooneenheden, mogelijk te maken in geval aan de daaraan gekoppelde wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan. Gebleken is dat aan alle betrokken voorwaarden wordt voldaan, waardoor het onderhavige wijzigingsplan is opgesteld. Hiernaast dient te worden opgemerkt dat de ruimtelijke mogelijkheden op het betrokken weiland ook reeds worden ingeperkt door de woningen St. Isidorusstraat 10 en Eltenseweg 16/16a. Het bestemmingsvlak (bouwvlak) waarbinnen de woning St. Isidorusstraat 10 is gebouwd, is dichterbij gelegen (dit bestemmingsvlak grenst aan het betrokken perceel) dan het meest noordelijke bouwvlak van de ontwikkeling St. Isidorusstraat 15 en zal voor wat betreft het aspect 'gevoelige bestemmingen' in de omgeving het maatgevende object zijn.*

*Uiteraard zijn er ook andere afwegingen die het al dan niet verlenen van medewerking aan een nieuwe recreatieve ontwikkeling ter plaatse zullen bepalen. Er zal een besluit worden genomen, wanneer daartoe een verzoek wordt ingediend.*

*Er is thans dan ook geen aanleiding om de opgenomen bouwvlakken ten behoeve van de woongebouwen bij te stellen ten einde de afstand tot het tegenover gelegen weiland te vergroten.*

19 augustus 2013

# Ambtshalve aanpassingen

Het wijzigingsplan geeft aanleiding tot de volgende ambtshalve aanpassingen:

## Regels

In artikel 2.2 (regels) van het wijzigingsplan is het volgende opgenomen:

### 2.2 Regels

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

- a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 29, lid 29.2 onder a.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de maximale oppervlakte van de woongebouwen in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan 197 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. in afwijking van het bepaalde in artikel 29 lid 29.2 onder b.1. van het bestemmingsplan 'Buitengebied', de oppervlakte voor het bouwen van (in pandige) bijgebouwen bij wooneenheden per wooneenheid niet meer mag bedragen dan 30 m<sup>2</sup>;

Door de huidige omschrijving van lid a, kunnen problemen ontstaan bij de vergunningverlening wanneer de gezamenlijke woongebouwen inclusief de in pandige bergingen een grotere oppervlakte beslaan dan 197 m<sup>2</sup>. De in pandige bergingen zijn namelijk ook in de woongebouwen ondergebracht en maken in die zin onderdeel uit van de oppervlakte van de woongebouwen. Dit betekent dat de maximale toegestane omvang van de in pandige bergingen (4 x 30 m<sup>2</sup> = 120 m<sup>2</sup>) daarbij moet worden opgeteld, waarmee de totale oppervlakte van de beide gezamenlijke woongebouwen niet meer bedraagt dan 317 m<sup>2</sup>.

Door de ambtshalve wijziging wordt lid a als volgt gewijzigd:

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' zijn van toepassing op dit wijzigingsplan, met dien verstande dat:

- a. in aanvulling op het bepaalde in artikel 29, lid 29.2 onder a.4 van het bestemmingsplan 'Buitengebied' de gezamenlijke oppervlakte van de woongebouwen (inclusief max. 120 m<sup>2</sup> in pandige bijgebouwen) in het plangebied van onderhavig wijzigingsplan maximaal 317 m<sup>2</sup> bedraagt.

Een en ander vergt tevens een kleine tekstuele aanpassing in de juridische toelichting in hoofdstuk 4 daar waar de bestemming 'wonen-woongebouw' wordt behandeld.

## Verbeelding

In het ontwerp wijzigingsplan zoals dat ter inzage heeft gelegen is de gebiedsaanduiding 'waardevol landschap' verdwenen daar waar sprake is van de bestemming 'wonen' en de bestemming 'wonen-woongebouw'. Dit zelfde geldt voor de reconstructiewetzone-extensiveringsgebied. Hoewel de aanduiding 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied' geen enkele relatie heeft met de bestemming 'wonen' is deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan 'Buitengebied' ook gelegen over diverse woonbestemmingen binnen deze zone. Juridisch gezien is er een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk om deze aanduidingen van de verbeelding te verwijderen. Het opnieuw opnemen van deze gebiedsaanduidingen heeft geen gevolgen voor betrokkenen noch voor reclamanten.

De van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone-extensiveringsgebied' en 'waardevol landschap' worden op de verbeelding opgenomen.

Uit de onderstaande afbeelding blijkt tevens dat de toegangswegen naar de planlocatie (zowel naar de bestaande woning als de nieuwe woongebouwen) geen onderdeel uitmaken van het plangebied. Indien de bestemming wijzigt naar 'wonen' c.q. 'wonen-woongebouw', heeft dit ook gevolgen voor de bestaande toegangswegen naar de voormalige agrarische locatie, welke tevens dienen te worden bestemd voor 'wonen' resp. 'wonen-woongebouw'. Overeenkomstig het bestemmingsplan 'Buitengebied' maken ontsluitingen/inritten onderdeel uit van de bestemmingsomschrijving bij de bestemming 'wonen' resp. de bestemming 'wonen-woongebouw'.

De toegangsweg naar de bestaande woning dient te worden bestemd tot 'wonen' en de toegangsweg naar de woongebouwen dient te worden bestemd tot 'wonen-woongebouw'.

### Ontwerp Wijzigingsplan 'Buitengebied, wijziging St. Isidorusstraat 15 te Stokkum'

