



Datum vergadering Gemeenteraad ¹	Voorstelnummer	Agendapunt
25 oktober 2011	RV/11/00062	9
Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
11 oktober 2011	RV/11/00062	7

Voorstel ingebracht door H. Stam
 Begrotingsprogramma Wonen
 Portefeuillehouder G.J. van Ingen

Onderwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet, 1e herziening

Geacht raadslid,

Voorstel

- 1 Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Homoet, 1e herziening" met inachtneming van beslispunten 2, 3 en 4, zowel in digitale vorm als in analoge vorm gewijzigd vast te stellen;
- 2 Alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
- 3 De zienswijze te beantwoorden zoals opgenomen in de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet, 1^o herziening" en deze vast te stellen en deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan.
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan.
- 5 Na een gewijzigde vaststelling een verzoek indienen bij de minister en provincie Gelderland om het bestemmingsplan eerder te kunnen publiceren.

Inleiding

Op 30 juni 2009 stelde u het bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet vast. Na een uitspraak van de Raad van State is op 5 augustus 2010 het overgrote deel van het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Tijdens de verdere uitwerking van de plannen voor het bedrijventerrein, kwamen een aantal gewenste aanpassingen naar voren. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet, 1^o herziening moet deze aanpassingen mogelijk maken. Het gaat om:

- I. het mogelijk maken van maximaal 15 woon-werk kavels in het zuidelijke deel van het bedrijventerrein;
- II. het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid voor de vestiging van een benzinestation op het deel langs de Homoetsestraat;
- III. het verschuiven van de locatie voor de nieuwe zendmast in noordoostelijke richting;
- IV. het verschuiven van de oostelijke weg in oostelijke richting. De ontstane ruimte wordt benut voor bedrijventerrein;
- V. het vervallen van de oost-west lopende weg in het zuidoosten. De ontstane ruimte wordt benut voor bedrijventerrein.

Aan u vragen we dit bestemmingsplan met de bijbehorende stukken vast te stellen.

1

Besluit gemeenteraad:
 Zonder hoofdelijke stemming conform besloten.

 , griffier

Doel / meetbaar effect

Het vaststellen van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Homoet, 1^e herziening" waardoor de realisatie van bedrijfswoningen en een benzinestation mogelijk wordt.

Argumenten

- 1.1 *De gemeente moet vastleggen welke ondergrond gebruikt is. Ook moet het bestemmingsplan een geometrische plaatsbepaling bevatten.*
 Artikel 1.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zegt dat bij het vaststellingsbesluit duidelijk moet zijn welke ondergrond gebruikt is. In dit geval gaat het om de GBKN van 1 december 2009.

 Artikel 1.2.5 Bro vermeldt dat digitale bestemmingsplannen een geometrische plaatsbepaling bevatten van het plangebied. Dit digitale ontwerpbestemmingsplan bestaat uit de geometrisch bepaalde planobjecten zoals opgenomen in het bestand: NL.IMRO.0214.MAUBP20110004-on01.gml.
- 1.2 *Het plan past binnen de kaders van de Toekomstvisie Buren 2030 en de Dorpsvisie Maurik 2020.*
 Het plan sluit goed aan bij de Toekomstvisie Buren 2030² aangezien de economie met deze ontwikkeling wordt gestimuleerd door ook woon-werk kavels te kunnen realiseren. Hierdoor krijgen ook kleinere bedrijven een kans tot (verdere) ontwikkeling. De ontwikkeling past ook in de Dorpsvisie Maurik 2020. Het bedrijventerrein Homoet is in de visie opgenomen als uitbreiding tussen de bestaande bedrijventerreinen van Wehkamp en Doejenburg.
- 2.1 *De zienswijze is voor het einde van de termijn ingediend.*
 Het ontwerpbestemmingsplan lag van 30 juni tot en met 10 augustus 2011 ter inzage. Tijdens deze termijn kon iedereen een zienswijze indienen. In totaal is één zienswijze ingediend en verstuurd vóór het einde van de termijn. De zienswijze is daarmee ontvankelijk en wordt inhoudelijk beoordeeld.
- 3.1 *De zienswijze is gegrond.*
 De zienswijze wordt gegrond verklaard. De zienswijze leidt tot een aanpassing van de plankaart op een tweetal punten. Het betreft het wijzigen van de bestemming "Groen" in "Water" zodat de feitelijke en daadwerkelijke situatie wordt bestemd.
- 3.2 *Er is reden om onderdelen van het bestemmingsplan ambtshalve aan te passen.*
 Gelet op de woningbouwprogrammering is het wenselijk danwel noodzakelijk het aantal toegestane woningen te reguleren. In de toelichting nemen we op dat er maximaal 15 bedrijfswoningen worden toegelaten. Een en ander overeenkomstig hetgeen is opgenomen in de grondexploitatie.
 Voorgesteld wordt om de ambtelijke aanpassingen zoals opgenomen in de "nota zienswijzen en ambtelijke aanpassingen" vast te stellen.
- 4.1 *Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is anderszins verzekerd.*
 De ontwikkeling betreft een gemeentelijke grondexploitatie. Alle kosten en baten komen ten laste van de exploitatie. Hierdoor is het verhaal van de kosten verzekerd. Wel moet er een besluit genomen worden dat er geen exploitatieplan vastgesteld wordt.
- 5.1 *Door het eerder publiceren wordt de procedure versneld.*
 Met het opnemen van dit besluitpunt vragen we aan de minister en provincie Gelderland of zij instemmen met eerdere publicatie. Hierdoor wordt tijdswinst behaald.

Kanttekeningen

Bij dit raadsvoorstel zijn geen kanttekeningen.

² Vastgesteld door de raad op 14 december 2010

Financiën

In de grondexploitatie geven we een overzicht van de kosten en opbrengsten van de totale exploitatie. Ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatie, neemt het aantal bedrijfswoningen toe met 5 (naar 15 bedrijfswoningen). Dit betekent in ieder geval een (maximale) meeropbrengst van € 350.000. Hierdoor wordt het verwachte verlies van € 985.000 verkleind. De veranderingen in de exploitatie nemen we mee bij de actualisatie van de grondexploitatie.

Uitvoering

- Planning

De planning ziet er als volgt uit:

Datum	Wat?
29 september 2011	Behandeling in presidium
11 oktober 2011	Behandeling in vergadering voorbereidende gemeenteraad
25 oktober 2011	Vaststelling door besluitvormende gemeenteraad
27 oktober 2011	Raadsbesluit toesturen aan GS en VROM-inspectie
4 ^e kwartaal 2011	Vastgesteld bestemmingsplan ter inzage (beroepstermijn)

Als er geen verzoek om voorlopige voorziening (schorsingsverzoek) wordt aangevraagd, treedt het bestemmingsplan in werking, op de dag na afloop van de beroepstermijn.

- Communicatie

Het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan publiceren we in de Zakengids, in de Staatscourant, op de gemeentelijke website en op www.ruimtelijkeplannen.nl. De indiener van de zienswijze ontvangt een brief waarin de gevolgen van uw besluit staan beschreven. In die brief leggen we ook uit wat te doen als hij/zij het niet eens is met uw besluit.

Na afloop van de beroepstermijn plaatsen we een bericht in het raadsjournaal. Hierin informeren we u of er beroep is ingesteld tegen het bestemmingsplan.

- Evaluatie

De ervaringen bij dit bestemmingsplan verwerken we in het Handboek bestemmingsplannen en komende bestemmingsplanprocedures.

Burgerparticipatie

Bij dit bestemmingsplan volgden we de wettelijke procedure voor wat betreft burgerparticipatie. Het ontwerp bestemmingsplan lag gedurende 6 weken ter inzage. Er is, conform de werkafspraken met de gemeenteraad (vastgesteld 22 juni 2010) geen voorontwerp van bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Deregulering

Er is geen sprake van nieuwe wet- en regelgeving of uitbreiding van regelgeving. Het geldende bestemmingsplan wordt slechts aangepast. Dit onderdeel is dan ook niet van toepassing op het voorliggende voorstel.

Achtergrondinformatie

Ontwerpbestemmingsplan

Bijlagen

1. Raadsbesluit;
2. Procesnota bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet, 1^e herziening.

Burgemeester en wethouders van Buren,
de secretaris, de burgemeester,
mr. R.P. van der Starre drs. K.C. Tammes

Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen
(procesnota) bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet, 1^o
herziening.

Behorend bij raadsbesluit: :RV/11/00061
Versie :7 september 2011

0

**Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan
Bedrijventerrein Homoet, 1^e herziening.**

Bestemmingsplan	: Bedrijventerrein Homoet, 1 ^e herziening
Datum vaststelling raad	: 25 oktober 2011
Behorend bij raadsbesluit	: RV/11/00062

I. Procedure ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet, 1^e herziening

Het plangebied is gelegen ten noorden van de Homoetsestraat tussen de bestaande bedrijventerreinen Doejenburg en de Wehkamp in Maurik. Met het bestemmingsplan worden een aantal aanpassingen mogelijk gemaakt. Het gaat om:

- het mogelijk maken van maximaal 15 woon-werk kavels in het zuidelijke deel van het bedrijventerrein;
- het opnemen van een afwijkingsmogelijkheid voor de vestiging van een benzinestation op het deel langs de Homoetsestraat;
- het verschuiven van de locatie voor de nieuwe zendmast in noordoostelijke richting;
- het verschuiven van de oostelijke weg in oostelijke richting. De ontstane ruimte wordt benut voor bedrijventerrein;
- het vervallen van de oost-west lopende weg in het zuidoosten. De ontstane ruimte wordt benut voor bedrijventerrein.

Het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet, 1^e herziening heeft met bijbehorende stukken, ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening, van donderdag 30 juni tot en met woensdag 10 augustus 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode bestond de mogelijkheid om zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen in te dienen.

II. Ingediende zienswijzen/ontvankelijkheid

Naar aanleiding van het ontwerpbestemmingsplan is op 9 augustus 2011 een zienswijze ingediend door Waterschap Rivierenland. Deze is op ... augustus 2011 ingetrokken.

1. Waterschap Rivierenland, De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel, ingediend op 9 augustus 2011.

De instantie die een zienswijze heeft ingediend is gelet op de waterbelangen direct belanghebbende. De zienswijze is voor het einde van die termijn verzonden c.q. ontvangen (deze termijn liep tot vrijdag 5 augustus 2011).

Geconcludeerd wordt dan ook dat de zienswijze ontvankelijk is.

III. Samenvatting ingekomen zienswijze en beoordeling zienswijze

De ingediende zienswijze wordt hieronder samengevat en van een beoordeling voorzien. De aard van de zienswijze is samengevat weergegeven, maar is integraal in de besluitvorming meegenomen. Tevens is aangegeven of er aanleiding is tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Een kopie van de zienswijze en het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet, 1^e herziening liggen ter inzage.

Ingekomen zienswijzen

1. Waterschap Rivierenland.

- a. In het plan wordt een aantal grenzen verschoven waardoor er meer uitgeefbaar terrein ontstaat. Daarnaast wordt de bestaande A-watergang tussen Homoet en Doejenburg vergroot. Niet inzichtelijk is wat de consequentie van beide punten zijn voor het watersysteem.

Commentaar gemeente Buren:

Op dit moment zijn de exacte consequenties niet geheel duidelijk. Qua bebouwingsmogelijkheden vind er enige uitbreiding plaats. De bergingscapaciteit wordt echter ook vergroot. De onderlinge verhouding is op dit moment nog niet duidelijk. De gronden binnen de bestemming "Water" bieden echter voldoende ruimte om een eventuele uitbreiding van de bergingscapaciteit op te vangen. Een meer gedetailleerde berekening wordt uitgevoerd in het kader van de nog aan te vragen watervergunning. Hierover zal overleg plaatsvinden met het waterschap.

- b. Indien er sprake is van een overschot aan bergingscapaciteit wil Waterschap Rivierenland dit graag toerekenen aan de nieuwe bedrijfsbestemming op het perceel Homoetsestraat 19.

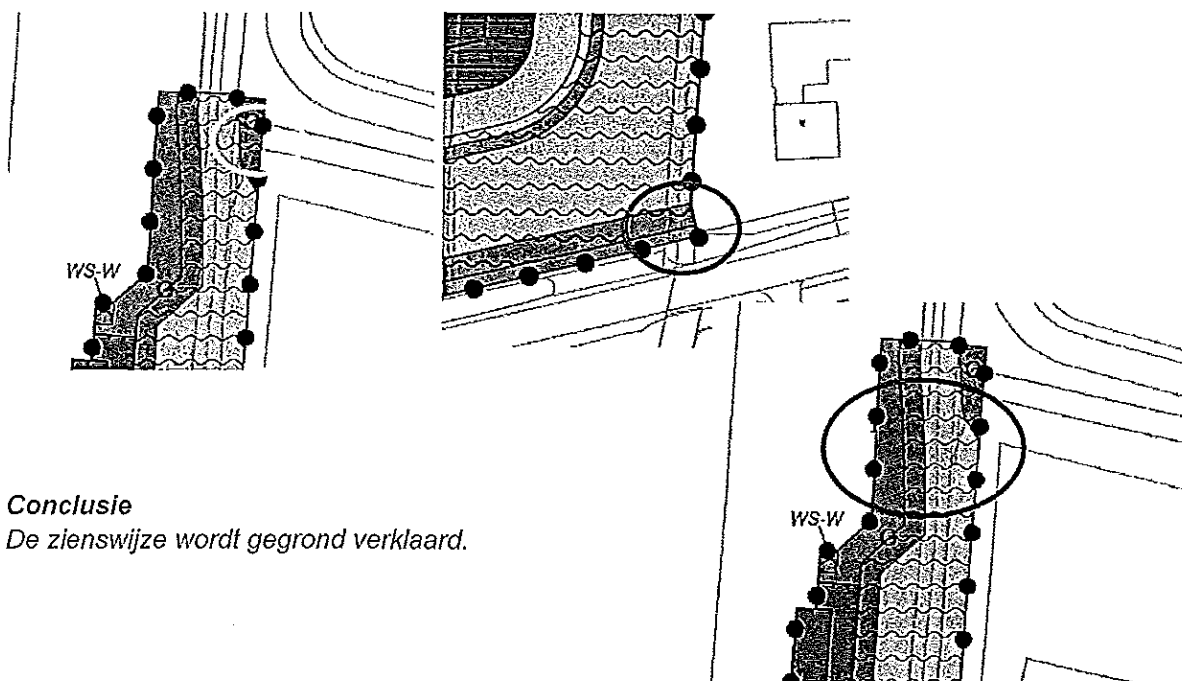
Commentaar gemeente Buren:

Indien er sprake is van een overschot bestaat er vanuit de gemeente geen bezwaar om deze toe te rekenen aan het betreffende perceel. Dit heeft dan tot gevolg dat op dat perceel minder bergingscapaciteit gerealiseerd hoeft te worden.

- c. Op de verbeelding is aan de noordzijde en aan de zuidoostzijde een bestaande A-watergang bestemd als "Groen" in plaats van "Water".

Commentaar gemeente Buren:

Beide punten zullen overeenkomstig de zienswijze van het waterschap en de feitelijke situatie ter plaatse aangepast te worden op de verbeelding. In de afbeelding is de te wijzigen situatie in het noorden van het plangebied in **geel** omcirkeld weergegeven. De situatie in het zuidoosten is **paars** omcirkeld. In beide gevallen wordt het bestemmingsplan aangepast aan de door het waterschap gewenste situatie. Daarnaast wordt de ligging van de verbrede A-watergang in het noorden van het plangebied aangepast aan de daadwerkelijke situatie (in de afbeelding **zwart** omcirkeld).



Conclusie

De zienswijze wordt gegrond verklaard.

IV. Aanpassingen ambtshalve

- a. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid bedrijfswoningen te realiseren. Gelet op de woningbouwprogrammering is het wenselijk het aantal toegestane woningen enigszins te reguleren. In de toelichting en planregels wordt opgenomen dat er maximaal 15 bedrijfswoningen worden toegelaten.

V. Resumé voorgestelde aanpassingen/wijzigingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan

Toelichting

- In de inleiding wordt opgenomen dat er maximaal 15 bedrijfswoningen worden toegelaten.

Planregels

- In artikel 3 wordt opgenomen dat er maximaal 15 bedrijfswoningen worden toegelaten.

Verbeelding

- Aan de noordzijde en aan de zuidoostzijde de bestaande A-watergang bestemd als "Water" in plaats van "Groen", conform de feitelijke situatie.
- In het uiterste noorden wordt de situatie water en groen aangepast aan de door het waterschap gewenste situatie.

Vastgesteld bij besluit van de raad van de gemeente Buren in de vergadering van 25 oktober 2011, nummer RV/11/00062.

Bijlagen bij nota:

1. Ingediende zienswijze (kopie);

Bijlage 1: Ingediende zienswijze

Bezoekadres De Blomboogerd 1, 4003 BX Tiel

Postadres Postbus 599, 4000 AN Tiel

T (0344) 64 90 90

E info@wsrl.nl

Bank 63.67.57.269

F (0344) 64 90 99

I www.waterschaprivierenland.nl



Waterschap
Rivierenland

GEMEENTE BUREN	
reg.nr.	211-03328 111104722
d.d.	- 9 AUG. 2011
afd.	RD
kopie	

De gemeenteraad van de gemeente Buren
Postbus 23
4020 BA-MAURIK

VERZONDEN 08 AUG 2011

Datum:
8 augustus 2011

Ons kenmerk:
201127306

Uw kenmerk:

Behandeld door:
Karin Oosters-de Boer

Onderwerp:

Zienswijze op ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Homoet 1^e herziening'

Doorkiesnummer:
(0344) 64 91 90
k.oosters@wsrl.nl

Geachte gemeenteraad,

Hierbij ontvangt u de zienswijze van ons waterschap op het ontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Homoet 1^e herziening'.

Doorlopen proces

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Homoet 1^e herziening' heeft betrekking op een herziening van het in 2009 door uw raad vastgestelde bestemmingsplan 'Homoet'. Ten aanzien van het onderliggende bestemmingsplan is uitvoerig overleg geweest tussen gemeente en waterschap. Dit bestemmingsplan was dan ook conform de wensen en eisen van het waterschap.

De voorgenomen herziening bevat een aantal aanpassingen waarvan de waterhuishoudkundige gevolgen niet goed beschreven zijn. Het door uw gemeente achterwege laten van overleg in het kader van de watertoets heeft helaas geleid tot een aantal inhoudelijke en juridische gebreken. Hieronder gaan wij daar nader op in.

Opmerkingen ten aanzien van de toelichting:

- Het plan voorziet in de verschuiving van de A-watgang tussen Homoet en Doejenburg in oostelijke richting. Daarmee ontstaat meer uitgeefbaar terrein met bestemming 'Bedrijf'. In het plan is niet inzichtelijk gemaakt wat de consequenties hiervan zijn voor de totale hoeveelheid verhard oppervlak in het gebied. Hierdoor kunnen wij ook de consequenties voor het watersysteem niet beoordelen.
- Het plan voorziet in de verbreding van de bestaande A-watgang tussen Homoet en Doejenburg ter hoogte van het perceel Homoetsestraat 19. Er is niet inzichtelijk gemaakt wat de consequenties hiervan zijn voor de totale hoeveelheid waterberging in het gebied.
- Indien sprake is van een tekort aan waterberging ten opzichte van het gewijzigde verhard oppervlak, verzoeken wij u in overleg met het waterschap te treden om tot een oplossing te komen.
- Indien sprake is van een overmaat aan waterberging ten opzichte van het gewijzigde verhard oppervlak, verzoeken wij u in de toelichting op te nemen dat deze extra waterberging bestemd zal worden voor de bedrijfsbestemming op het perceel Homoetsestraat 19, zoals opgenomen

in het onlangs door uw raad vastgestelde bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Buren'. Op dit perceel ligt de dubbelbestemming "Compensatiezone regenwater", aangezien voor toename van het verhard oppervlak voor de toegewezen bedrijfsbestemming op deze kavel aanvullende waterberging gerealiseerd moet worden. Voor een doelmatige invulling van deze compensatieplicht verzoeken wij u het eventuele (indien aanwezige) surplus aan waterberging in het plan 'Homoet 1^e herziening' aan te wenden en als zodanig te benoemen in het bestemmingsplan. Eventuele resterende opgaven blijven liggen op het perceel Homoetsestraat 19.

Opmerkingen op de Verbeelding:

- ter plaatse van de oost-west gelegen A-watgang langs de noordzijde van Doejenburg, is een groenbestemming opgenomen. De bestaande A-watgang moet geheel als 'Water' op de Verbeelding opgenomen worden.
- In de zuidrand van het plangebied is langs de Homoetsestraat een groenstrook getekend boven de bestaande A-watgang. Deze watgang dient behouden te blijven (afvoer in zuidelijke richting onder de Homoetsestraat door) en als 'Water' op de Verbeelding opgenomen te worden.

Conclusie

Wij maken bezwaar tegen de bovenstaande onderdelen van het ontwerp bestemmingsplan, omdat de waterhuishoudkundige gevolgen onvoldoende zijn omschreven en verzoeken u om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen conform onze opmerkingen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd en zijn desgewenst uiteraard bereid onze zienswijze in uw hoorzitting nader toe te lichten.

Hoogachtend,
namens het college van dijkgraaf en heemraden
van Waterschap Rivierenland,
het hoofd van de Afdeling Plannen,


drs. B. Brink

Bijlage(n): Geen

Afschrift: Archief; T-PLO/KO

Datum vergadering Gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
25 oktober 2011	RV/11/00062	9

Datum vergadering Voorbereidende gemeenteraad	Voorstelnummer	Agendapunt
11 oktober 2011	RV/11/00062	7

Onderwerp Bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet, 1e herziening

De Gemeenteraad van Buren;

Gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 20 september 2011;

besluit:

- 1 Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Homoet, 1e herziening" met inachtneming van beslispunten 2, 3 en 4, zowel in digitale vorm als in analoge vorm gewijzigd vast te stellen.
- 2 Alle zienswijzen ontvankelijk te verklaren.
- 3 De zienswijze te beantwoorden zoals opgenomen in de "Nota behandeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen (procesnota) bestemmingsplan Bedrijventerrein Homoet, 1^e herziening" en deze vast te stellen en deel te laten uitmaken van het bestemmingsplan.
- 4 Geen exploitatieplan vast te stellen ten behoeve van het bestemmingsplan.
- 5 Na een gewijzigde vaststelling een verzoek indienen bij de minister en provincie Gelderland om het bestemmingsplan eerder te kunnen publiceren.

Vastgesteld in de openbare vergadering
van 25 oktober 2011

De griffier,

G. van Doffelaar

De voorzitter,

drs. K.C. Tammes