
Raadsvergadering	:	27 juni 2013
Agendanummer	:	
Onderwerp	:	Vaststelling Bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek'
Wordt behandeld door	:	H. van den Berg

Malden,

Aan de raad,

Voorstel

Wij stellen u voor:

1. in te stemmen met achterliggende reactie op de ingebrachte zienswijzen;
2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0252.GHbpkernenHONMh-OW01 d.d. 31 januari 2013, inclusief de daarbij behorende bijlagen en het bijbehorende analoge plan, inclusief de daarbij behorende bijlagen, met dien verstande dat:
 - a. de regeling voor 'karakteristieke' bebouwing wordt aangepast in die zin dat:
 - artikel 4.7 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - artikel 5.7 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - artikel 6.6 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - artikel 7.7 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - artikel 11.6 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - artikel 12.6 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - artikel 14.7 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - b. de regeling Waarde – Karakteristiek ensemble wordt aangepast in die zin dat:
 - artikel 21.2 'Bouwregels' vervalt;
 - artikel 21.5 Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - c. in artikel 1 'Begrippen' worden opgenomen de begrippen:
 - 'smartshop': een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en /of leveren van psychotrope stoffen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps-of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';
 - 'growshop': een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en /of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps-of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';
 - d. aan artikel 26.1 'Strijdig gebruik' wordt toegevoegd:
 - 'd een gebruik van gronden en bouwwerken voor een smartshop en /of growshop.'
 - e. de tekst van artikel 31.1 onder c wordt ondergebracht in een nieuw artikel 31.1 onder d; voor artikel 31.1. onder c komt de volgende nieuwe tekst: 'In afwijking van het bepaalde in artikel 31.1 onder a is gehele vernieuwing van een onder het overgangsrecht vallend gebouw toegestaan indien de vernieuwing op dezelfde locatie plaatsvindt en door amovering het bebouwd oppervlak en de inhoud van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt, afnemen met tenminste 25%'.

- f. op de verbeelding de bestemming van de aanrijroute van het perceel Oude Kleefsebaan 1-3 in Overasselt wordt gewijzigd in 'tuin' in plaats van de bestemming 'natuur';
 - g. op de verbeelding de grens van het bestemmingsplan zodanig wordt gewijzigd, dat het perceel kadastraal bekend gemeente Heumen, sectie C, nummer 2975 en plaatselijk bekend Looistraat 45 a, binnen de grenzen van het bestemmingsplan komt te liggen en daarin de bestemming 'wonen' krijgt
 - h. op de verbeelding de maatvoering 'de maximum bouwhoogte' van het pand Rijksweg 254 wordt gewijzigd van 12 m in 10,5 m;
 - i. voor het gasontvangstation aan het Kerklaantje:
 - 1. op de verbeelding de functieaanduiding 'Nutsvoorziening' voor het gehele paarse vlak geldt;
 - 2. op de verbeelding een veiligheidsafstand wordt opgenomen als een contour op een afstand van 15 meter van de gevel van het gasontvangstation;
 - 3. op de verbeelding het gasontvangstation (zuidelijke gebouw op het perceel) de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangst-station' krijgt;
 - 4. op de verbeelding de belemmeringenstrook van de gasleidingen opgenomen wordt en de toevoerleiding naar het gasontvangstation en de doorgaande leiding correct weergegeven worden.
 - 5. aan artikel 27 van de planregels toegevoegd wordt 'Veiligheidszone – GOS: Op de gronden mogen volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen';
 - j. een artikel 'Leiding-Gas' opgenomen wordt overeenkomstig het bij de zienswijze van de Gasunie gevoegde tekstvoorstel;
 - k. op de verbeelding de bestemming 'wonen' voor de locatie Rijksweg 262 in Molenhoek wordt aangepast in overeenstemming met het voor dit perceel geldende bestemmingsplan 'Molenhoek, Rijksweg 262';
 - l. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' Broekstraat 2 te Nederasselt worden verwijderd;
 - m. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' Maasdijk 11 te Nederasselt wordt verwijderd;
 - n. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde –Karakteristiek ensemble' Maasdijk 11 wordt verwijderd;
 - o. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' Hollestraat 8 te Nederasselt worden verwijderd;
 - p. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' ter hoogte van Kerklaantje 4b te Nederasselt wordt verwijderd;
 - q. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' Prinses Irenestraat 2 te Overasselt wordt verwijderd;
 - r. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' Boterbosstraat 20 te Overasselt wordt verwijderd;
 - s. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' ter hoogte van het dorps huis aan de Dorpstraat in Heumen worden verwijderd;
 - t. in de toelichting het pand Looistraat 47a als 'karakteristiek' wordt aangeduid in plaats van Looistraat 47;
 - u. de toelichting van het bestemmingsplan overeenkomstig bovenstaande wijzigingen wordt aangepast;
3. omdat er geen sprake is kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;

Samenvatting

Onlangs is het bestemmingsplan "Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek", welk bestemmingsplan voorziet in een integrale herziening van de bestemmingsplannen voor de kernen

Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek, in procedure gebracht. Voorgesteld wordt dit plan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek" heeft ter visie gelegen van 7 februari tot en met 20 maart 2013. Het plan voorziet in een integrale herziening van de bestemmingsplannen voor de kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek.

Doel van het plan

Met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan beschikt de gemeente Heumen over een actueel bestemmingsplan voor de kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek. Op dit moment gelden voor deze kernen diverse verouderde plannen met elk verschillende regels. Ten behoeve van de duidelijkheid en herkenbaarheid bevat het bestemmingsplan een eenduidige regeling voor alle kernen. Deze regeling is gebaseerd op en in grote lijnen het zelfde als het bestemmingsplan dat voor de kern Malden van toepassing is.

Het bestemmingsplan is overwegend consoliderend van aard. Dit betekent dat in het bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen worden meegenomen. Wel worden recente ontwikkelingen, waarvoor een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure is gevolgd of waarvoor met vergunning is afgeweken van het bestemmingsplan, geformaliseerd. Voorts zijn de "Beleidsregels planologische kruimelgevallen 2012", de "Beleidsregels kangoeroewoningen 2012" en de "Beleidsregels mantelzorgwonen" in de regels opgenomen. Bovendien wordt in het bestemmingsplan een regeling opgenomen voor de bescherming van karakteristieke panden, monumentale bomen en karakteristieke ensembles en is een verbod voor smart- en growshops opgenomen.

Bescherming karakteristieke objecten

In augustus 2012 is een 'Inventarisatie van rood erfgoed in de gemeente Heumen' opgesteld door het Erfgoedplatform Heumen. Deze objecten zijn in het ontwerpbestemmingsplan als cultuurhistorisch waardevolle objecten opgenomen. Tevens is een juridische regeling ter bescherming van deze objecten opgenomen, die inhoudt dat

- burgemeester en wethouders voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van de bebouwing en hun omgeving nadere eisen kunnen stellen ten aanzien van de situering en de afmeting van bebouwing;
- een (verbouw)bouwplan van een karakteristiek pand ter advisering moet worden voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie;
- het zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning verboden is karakteristieke bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen.

Naar aanleiding van zienswijzen tegen deze regeling (reclamanten vrezen waardedaling van hun woning door de aanduiding 'karakteristiek') is Stichting Adviesbureau Onroerende Zaken te Rotterdam, hierna afgekort SAOZ, gevraagd na te gaan of deze regeling een waardedaling voor de woningen van gerechtigden en een risico voor planschade met zich meebrengt. SAOZ komt tot de volgende constatering:

- De bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen veroorzaakt geen planschade. Dit risico is pas aan de orde indien daadwerkelijk nadere eisen worden gesteld (artikel 6.1, lid 2, onder a, juncto artikel 3.6, eerste lid, onder d, Wet ruimtelijke ordening).
- De regeling dat, anders dan voorheen, een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend mag worden, indien het bouwplan ter advisering is voorgelegd aan de gemeentelijke monumentencommissie, kan wel planschade veroorzaken.
- Ook het feit dat, anders dan voorheen, voor het geheel of gedeeltelijk slopen van karakteristieke bouwwerken een vergunning nodig is, is in beginsel een schade veroorzakende oorzaak.

SAOZ concludeert dat de voorgestelde regeling, behoudens de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen, tot gevolg kan hebben dat de gemeente aangesproken wordt voor het vergoeden

van planschade als gevolg van deze regeling. Omdat dit niet wenselijk is wordt voorgesteld de regeling te beperken tot de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen door ons college. Hierdoor krijgt de aanduiding 'karakteristiek' op de verbeelding een signalerende functie.

Verbod voor smart- en growshops

In het ontwerpbestemmingsplan is geen regeling opgenomen ter voorkoming/vermindering van drugsoverlast. De wens bestaat om hiervoor alsnog een regeling op te nemen. Coffeeshops zijn in de gemeente Heumen verboden (de gemeente kent de '0' optie). Dit hoeft dus niet in het bestemmingsplan geregeld te worden. Voor smart-en/of growshops is dit anders. Een smartshop verkoopt diverse niet-traditionele genotsmiddelen en eco-producten waarin zgn. psychotrope stoffen voorkomen, bedoeld als alternatief voor hard- en softdrugs. Een growshop verkoopt artikelen voor de thuishweek van hennep, zoals meststoffen, gloeilampen en lectuur. De vestiging van smart- en/of growshops kan tot een ongewenst straatbeeld leiden, alsmede tot onveiligheidsgevoelens. Vestiging van deze winkels hoort niet in de kleine kernen thuis, omdat dit een te grote afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu. Het tegengaan van smart- en/of growshops kan worden geregeld in het bestemmingsplan. Dit gebruik wordt dan onder 'strijdig gebruik' ondergebracht. Tevens zullen de begripsbepalingen worden uitgebreid met de begrippen 'smartshop' en 'growshop'.

Zienswijzen

Gedurende de hiervoor genoemde periode van tervisielegging zijn acht zienswijzen binnengekomen. Deze zienswijzen zijn in bijgevoegde zienswijzennotitie samengevat en van onze reactie voorzien. Een aantal van de zienswijzen geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.

Ambtelijke aanpassingen

Na de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn nog een paar onjuistheden geconstateerd. Zo is het bouwvlak van het perceel Rijksweg 262 niet gelijk aan het voor dit perceel in 2011 vastgestelde bestemmingsplan. Dit dient aangepast te worden. Verder komt op de verbeeldingen van de kernen een aantal beeldbepalende bomen voor. Voor zover dit geen monumentale bomen zijn worden deze in overleg met de groenbeheerder van de gemeente van de verbeelding gehaald en in de beeldbepalende bomenlijst op basis van de APV opgenomen.

Financiën

Het bestemmingsplan is een consoliderend plan; er worden geen nieuwe ontwikkelingen in het plan opgenomen. Dit betekent dat geen rekening hoeft te worden gehouden met eventuele planschade.

Verdere procedure

Na de bekendmaking van het besluit tot vaststelling kunnen belanghebbenden gedurende zes weken beroep aantekenen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

BURGEMEESTER EN WETHOUDERS VAN HEUMEN
De secretaris, De burgemeester,

drs. J. Wijnia.

P. Mengde.

Bijlagen:

- 8 zienswijzen;
- Zienswijzennotitie
- Ontwerpraadsbesluit
- Ontwerpbestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek" bestaande uit plantoelichting, planregels en verbeelding;

Vaststellingsbesluit

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek'

Datum: 27 juni 2013

Besluitnr.: 04.06
B2

De raad van de gemeente Heumen in openbare vergadering bijeen;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 14 mei 2013;
gelet op artikel 3.8 van de Wet ruimtelijk ordening;

b e s l u i t:

1. in te stemmen met achterliggende reactie op de ingebrachte zienswijzen;
2. gewijzigd vast te stellen het bestemmingsplan 'Kernen Heumen, Overasselt, Nederasselt en Molenhoek', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0252.GHbpkernenHONMh-OW01 d.d. 31 januari 2013, inclusief de daarbij behorende bijlagen en het bijbehorende analoge plan, inclusief de daarbij behorende bijlagen, met dien verstande dat:
 - a. de regeling voor 'karakteristieke' bebouwing wordt aangepast in die zin dat:
 - artikel 4.7 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - artikel 5.7 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - artikel 6.6 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - artikel 7.7 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - artikel 11.6 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - artikel 12.6 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - artikel 14.7 'Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - b. de regeling Waarde – Karakteristiek ensemble wordt aangepast in die zin dat:
 - artikel 21.2 'Bouwregels' vervalt;
 - artikel 21.5 Omgevingsvergunning voor het slopen' vervalt;
 - c. in artikel 1 'Begrippen' worden opgenomen de begrippen:
 - 'smartshop': een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en /of leveren van psychotrope stoffen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';
 - 'growshop': een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en /of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps-of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';
 - d. aan artikel 26.1 'Strijdig gebruik' wordt toegevoegd:
 - 'd een gebruik van gronden en bouwwerken voor een smartshop en /of growshop.'
 - e. de tekst van artikel 31.1 onder c wordt ondergebracht in een nieuw artikel 31.1 onder d; voor artikel 31.1. onder c komt de volgende nieuwe tekst: 'In afwijking van het bepaalde

- in artikel 31.1 onder a is gehele vernieuwing van een onder het overgangsrecht vallend gebouw toegestaan indien de vernieuwing op dezelfde locatie plaatsvindt en door amovering het bebouwd oppervlak en de inhoud van de bebouwing die onder het overgangsrecht valt, afnemen met tenminste 25%.
- f. op de verbeelding de bestemming van de aanrijroute van het perceel Oude Kleefsebaan 1-3 in Overasselt wordt gewijzigd in 'tuin' in plaats van de bestemming 'natuur';
 - g. op de verbeelding de grens van het bestemmingsplan zodanig wordt gewijzigd, dat het perceel kadastraal bekend gemeente Heumen, sectie C, nummer 2975 en plaatselijk bekend Looistraat 45 a, binnen de grenzen van het bestemmingsplan komt te liggen en daarin de bestemming 'wonen' krijgt
 - h. op de verbeelding de maatvoering 'de maximum bouwhoogte' van het pand Rijksweg 254 wordt gewijzigd van 12 m in 10,5 m;
 - i. voor het gasontvangstation aan het Kerkklaantje:
 - 1. op de verbeelding de functieaanduiding 'Nutsvoorziening' voor het gehele paarse vlak geldt;
 - 2. op de verbeelding een veiligheidsafstand wordt opgenomen als een contour op een afstand van 15 meter van de gevel van het gasontvangstation;
 - 3. op de verbeelding het gasontvangstation (zuidelijke gebouw op het perceel) de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gasontvangst-station' krijgt;
 - 4. op de verbeelding de belemmeringenstrook van de gasleidingen opgenomen wordt en de toevoerleiding naar het gasontvangstation en de doorgaande leiding correct weergegeven worden.
 - 5. aan artikel 27 van de planregels toegevoegd wordt 'Veiligheidszone – GOS: Op de gronden mogen volgens de regels van de onderliggende bestemming die op die gronden rust, bouwwerken worden gebouwd mits deze niet kunnen worden aangemerkt als kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten in de zin van het Besluit externe veiligheid inrichtingen';
 - j. een artikel 'Leiding-Gas' opgenomen wordt;
 - k. op de verbeelding de bestemming 'wonen' voor de locatie Rijksweg 262 in Molenhoek wordt aangepast in overeenstemming met het voor dit perceel geldende bestemmingsplan 'Molenhoek, Rijksweg 262';
 - l. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' Broekstraat 2 te Nederasselt worden verwijderd;
 - m. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' Maasdijk 11 te Nederasselt wordt verwijderd;
 - n. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde –Karakteristiek ensemble' Maasdijk 11 wordt verwijderd;
 - o. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' Hollestraat 8 te Nederasselt worden verwijderd;
 - p. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' ter hoogte van Kerkklaantje 4b te Nederasselt wordt verwijderd;
 - q. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' Prinses Irenestraat 2 te Overasselt wordt verwijderd;
 - r. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' Boterbosstraat 20 te Overasselt wordt verwijderd;
 - s. van de verbeelding de dubbelbestemming 'Waarde -beeld bepalende boom' ter hoogte van het dorps huis aan de Dorpstraat in Heumen worden verwijderd;
 - t. in de toelichting het pand Looistraat 47a als 'karakteristiek' wordt aangeduid in plaats van Looistraat 47;
 - u. de tekst van artikel 10.2.2 onder c van de regels wordt aangepast, met dien verstande dat de hoogte van de voetbaltribune maximaal 4.75 m bedraagt;
 - v. de toelichting van het bestemmingsplan overeenkomstig bovenstaande wijzigingen wordt aangepast

3. omdat er geen sprake is kostenverhaal geen exploitatieplan vast te stellen;


RK

DE RAAD VOORNOEMD;
De raadsgriffier,



L. Bosland.

De burgemeester,



P. Mengde.

Beroepsmogelijkheden

Tegen het vaststellingsbesluit kunnen belanghebbenden, binnen zes weken na de datum van bekendmaking van het bestemmingsplan, beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van state, Postbus 20019, 2500 AE 's Gravenhage. Het beroepschrift dient te zijn ondertekend en tenminste te bevatten: de naam en het adres van de indiener, de dagtekening, een omschrijving van het besluit waartegen het beroep is gericht en de gronden van het beroep. Zo mogelijk dient een afschrift van het besluit waarop het geschil betrekking heeft bij het beroepschrift te worden overgelegd.

Belanghebbenden kunnen nadat beroep is ingesteld, desgewenst de voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 AE 's Gravenhage, om een voorlopige voorziening verzoeken.